



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# HSB Brf Enigheten i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**219 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3901 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**6%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**177 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**743 kr/kvm**

**Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.**

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
**[hsb.se/bostadsrattsskollen](https://hsb.se/bostadsrattsskollen)**



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad

Org nr 716411-2869

2020-01-01 - 2020-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Enigheten 5, som stod färdigställd år 1982. Fastigheten består av 38 bostäder på totalt 2 347 m<sup>2</sup> i 2 trappuppgångar på Östra Torggatan 17 och Herrgårdsgatan 11. Föreningen har även 18 lokaler (inkl. förråd) på 400 m<sup>2</sup> samt 18 bilplatser i gemensamt garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

|                       |                 |                |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Essi Rundgren         | ordförande      | i tur att avgå |
| Suada Steijner        | vice ordförande | i tur att avgå |
| Anna Arnemar          | sekreterare     |                |
| Christofer Bäckstrand | ledamot         | i tur att avgå |
| Svante Bernhard       | ledamot         | i tur att avgå |
| Annica Fryksenius     | ledamot         | i tur att avgå |

Göran Engström utsedd av HSB Värmland

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Essi Rundgren, David Steijner, Annica Fryksenius och Suada Steijner, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad

Org nr 716411-2869

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av styrelsen.

*Revisorer:* Revisorer har varit Philip Hagström vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har David Steijner varit under året.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa där även bostadsrättstillägg ingår.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

| <u>Leverantör</u>           | <u>Avtalstyp</u>                    |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| HSB Värmland                | Ekonomisk/administrativ förvaltning |
| Värmlands fastighetsservice | Fastighetsskötsel                   |
| Karlstad Energi             | El och nät samt fjärrvärme          |
| Karlstad Kommun             | Vatten                              |
| COM Hem                     | Kabel-TV                            |
| Bredbandsbolaget            | Fiber                               |
| Securitas                   | Bevakning                           |
| Trygg Hansa                 | Fastighetsförsäkring                |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadseenlig besiktning:* Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-05-25.

*Reparationer:* Inga större reparationer under året.

*Underhåll:* Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:  
Byte av tätskikt innergård kostnad ca 510 tkr.

*Underhållsplan:* Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2005-04-12 och reviderades senast 2017-06-07.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 743 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar hushållsel, vatten, värme, avgift för Kabel-TV och fiber.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 716 448kr. Föreningen har amorterat 122 580 kr under året vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 år.

Föreningen har påverkats av covid-19 då styrelsen tagit beslutet att bevilja hyresnedsättning till hyresgäster i föreningen med 97 902 kr under räkenskaåpsåret.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad

Org nr 716411-2869

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48 st varav röstberättigade medlemmar 39 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

### Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

|                                          | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 2 118       | 2 213       | 2 211       | 2 052       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | -115        | -51         | -15         | -2 305      |
| Soliditet, %                             | 11%         | 13%         | 13%         | 14%         |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta         | 743         | 743         | 743         | 743         |
| Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal | 3 901       | 3 945       | 3 990       | 3 596       |
| Drifts-/personalkostnader, kr/kvm        | 729         | 734         | 717         | 1 614       |

### Eget Kapital

|                                                    | Bundet Eget Kapital  |                       |                         | Fritt Eget Kapital     |                   |
|----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                    | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid<br>årets ingång                         | 1 174 200            |                       | 0                       | 567 202                | -51 255           |
| Under året<br>erlagda insatser                     |                      |                       |                         |                        |                   |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut         |                      |                       |                         | -51 255                | 51 255            |
| Avsättning framtida underhåll enligt<br>plan       |                      |                       | 137 000                 | -137 000               |                   |
| Disposition av yttre fond enligt<br>styrelsebeslut |                      |                       | -137 000                | 137 000                |                   |
| Extra avsättning enligt<br>stämmobeslut            |                      |                       |                         |                        |                   |
| Årets resultat                                     |                      |                       |                         |                        | -114 884          |
| Belopp vid<br>årets utgång                         | 1 174 200            |                       | 0                       | 515 946                | -114 884          |



## Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                                                 | 515 946        |
| Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad | 137 000        |
| Avsättning till underhållsfonden*                                   | -137 000       |
| Årets resultat                                                      | -114 884       |
| Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman                  | <b>401 062</b> |

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Balanserat resultat överföres i ny räkning</b> | <b>401 062</b> |
|---------------------------------------------------|----------------|

\*) Avsättning till underhållsfonden enligt nyckeltal då föreningens underhållsplan inte är aktuell. Styrelsen har för avsikt att uppdatera den under 2021.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 |                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 |  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|--|
|                                                            |                          |                   |                          |  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |                          |                   |                          |  |
| Nettoomsättning                                            | Not 2                    | 2 118 111         | 2 212 975                |  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |                          | <b>2 118 111</b>  | <b>2 212 975</b>         |  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |                          |                   |                          |  |
| Driftskostnader                                            | Not 3                    | -1 521 068        | -1 525 449               |  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4                    | -140 227          | -133 694                 |  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5                    | -190 476          | -198 101                 |  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6                    | -257 727          | -257 724                 |  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |                          | <b>-2 109 498</b> | <b>-2 114 967</b>        |  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |                          | <b>8 613</b>      | <b>98 008</b>            |  |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |                          |                   |                          |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |                          | 2 429             | 2 771                    |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |                          | -125 926          | -152 034                 |  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |                          | <b>-123 497</b>   | <b>-149 263</b>          |  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |                          | <b>-114 884</b>   | <b>-51 255</b>           |  |
| <b>Årets resultat</b>                                      |                          | <b>-114 884</b>   | <b>-51 255</b>           |  |



| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Not 7,13 | 10 678 178        | 10 935 905        |
|          | <u>10 678 178</u> | <u>10 935 905</u> |

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>10 678 678</b> | <b>10 936 405</b> |
|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 4 161 | 4 161 |
|--|-------|-------|

Övriga fordringar

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| Not 9 | 9 672 | 9 669 |
|-------|-------|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |         |        |
|--------|---------|--------|
| Not 10 | 107 069 | 99 961 |
|--------|---------|--------|

*Summa kortfristiga fordringar*

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>120 902</u> | <u>113 791</u> |
|----------------|----------------|

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 11 | 812 154 | 809 725 |
|--------|---------|---------|

*Summa kortfristiga placeringar*

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>812 154</u> | <u>809 725</u> |
|----------------|----------------|

*Kassa och bank*

Kassa och bank

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 12 | 1 855 119 | 1 345 734 |
|--------|-----------|-----------|

*Summa kassa och bank*

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>1 855 119</u> | <u>1 345 734</u> |
|------------------|------------------|

**Summa omsättningstillgångar**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>2 788 175</b> | <b>2 269 250</b> |
|------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>13 466 853</b> | <b>13 205 655</b> |
|-------------------|-------------------|



| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 1 174 200        | 1 174 200        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 174 200</b> | <b>1 174 200</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 515 946        | 567 201        |
| Årets resultat                  | -114 884       | -51 255        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>401 062</b> | <b>515 946</b> |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>1 575 262</b> | <b>1 690 146</b> |
|---------------------------|------------------|------------------|

**Skulder***Långfristiga skulder*

|                                   |        |                  |                   |
|-----------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 | 8 166 114        | 10 716 448        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>8 166 114</b> | <b>10 716 448</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 2 550 334        | 122 580        |
| Leverantörsskulder                           |        | 608 144          | 143 996        |
| Skatteskulder                                |        | 15 650           | 10 560         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 249 828          | 263 864        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 301 520          | 258 061        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 725 476</b> | <b>799 061</b> |

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa skulder</b> |  | <b>11 891 590</b> | <b>11 515 509</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  | <b>13 466 853</b> | <b>13 205 655</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 38 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 265 tkr.

**Noter**

| Not 2                                                                   | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                         |                                                                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|                                                                         | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 742 772         | 1 742 772         |
|                                                                         | Hysesintäkt lokaler                                                  | 411 408           | 409 830           |
|                                                                         | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 84 000            | 85 600            |
|                                                                         | Hysesrabatter                                                        | -97 902           | 0                 |
|                                                                         | Avsatt till inre fond                                                | -33 528           | -33 528           |
|                                                                         | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 11 355            | 7 897             |
|                                                                         | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 5                 | 404               |
|                                                                         |                                                                      | <b>2 118 111</b>  | <b>2 212 975</b>  |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                                            |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Reparationer                                                         | -17 633           | -122 078          |
|                                                                         | El                                                                   | -185 614          | -215 380          |
|                                                                         | Uppvärmning                                                          | -212 492          | -254 865          |
|                                                                         | Vatten                                                               | -88 830           | -87 080           |
|                                                                         | Renhållning                                                          | -62 824           | -76 379           |
|                                                                         | Bevakningskostnader                                                  | -5 829            | -5 723            |
|                                                                         | TV, bredband, iptelefoni                                             | -98 969           | -97 960           |
|                                                                         | Serviceavtal                                                         | -1 832            | 0                 |
|                                                                         | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -14 420           | -15 325           |
|                                                                         | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -169 202          | -226 516          |
|                                                                         | Försäkringar                                                         | -49 711           | -46 033           |
|                                                                         | Fastighetsskatt                                                      | -94 552           | -92 576           |
|                                                                         | Periodiskt underhåll                                                 | -510 758          | -275 119          |
|                                                                         | Övriga driftskostnader                                               | -8 402            | -10 416           |
|                                                                         |                                                                      | <b>-1 521 068</b> | <b>-1 525 449</b> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                                   |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Externt revisionsarvode                                              | -9 693            | -9 307            |
|                                                                         | Förvaltningskostnader                                                | -81 454           | -79 624           |
|                                                                         | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -12 177           | -7 180            |
|                                                                         | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -7 265            | -5 653            |
|                                                                         | Konsulter                                                            | 0                 | -9 888            |
|                                                                         | Förbrukningsinventarier                                              | -8 963            | -1 232            |
|                                                                         | Medlemsavgifter HSB                                                  | -19 150           | -19 150           |
|                                                                         | Stämma och styrelse                                                  | -1 525            | -1 660            |
|                                                                         |                                                                      | <b>-140 227</b>   | <b>-133 694</b>   |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Föreningen har ingen anställd personal                               |                   |                   |
|                                                                         | Arvode till styrelsen                                                | -73 500           | -83 000           |
|                                                                         | Vicevärdsarvode                                                      | -69 600           | -69 600           |
|                                                                         | Revisionsarvode                                                      | -1 500            | -1 000            |
|                                                                         | Sociala avgifter                                                     | -45 876           | -44 501           |
|                                                                         |                                                                      | <b>-190 476</b>   | <b>-198 101</b>   |
| <b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Byggnader                                                            | -257 727          | -257 724          |

| Not 7                                                     |         | Byggnader och mark |            | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|---------|--------------------|------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden                           |         |                    |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                      |         |                    |            | 14 397 081 | 14 397 081 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                           |         |                    |            | 1 400 000  | 1 400 000  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  |         |                    |            | 15 797 081 | 15 797 081 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan                    |         |                    |            |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                          |         |                    |            | -4 861 176 | -4 603 452 |
| Årets avskrivningar byggnader                             |         |                    |            | -257 727   | -257 724   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan           |         |                    |            | -5 118 903 | -4 861 176 |
| Utgående bokfört värde                                    |         |                    |            | 10 678 178 | 10 935 905 |
| Bokförda värden byggnader                                 |         |                    |            | 9 278 178  | 9 535 905  |
| Bokförda värden mark                                      |         |                    |            | 1 400 000  | 1 400 000  |
| Fastighetsbeteckning:                                     |         | Enigheten 5        |            |            |            |
| Taxeringsvärde                                            | Värdeår | Byggnad            | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder hyreshus                                         | 1982    | 21 600 000         | 15 800 000 | 37 400 000 | 37 400 000 |
| Lokaler                                                   |         | 2 746 000          | 1 279 000  | 4 025 000  | 4 025 000  |
|                                                           |         | 24 346 000         | 17 079 000 | 41 425 000 | 41 425 000 |
| Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13 |         |                    |            |            |            |

| Not 8 |  | Andra långfristiga värdepappersinnehav |  |     |     |
|-------|--|----------------------------------------|--|-----|-----|
|       |  | Medlemsandel HSB                       |  | 500 | 500 |

| Not 9 |  | Övriga fordringar |  |       |       |
|-------|--|-------------------|--|-------|-------|
|       |  | Skattekonto       |  | 9 672 | 9 669 |

| Not 10 |  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |         |        |
|--------|--|----------------------------------------------|--|---------|--------|
|        |  | Förutbetald försäkring                       |  | 56 670  | 49 711 |
|        |  | Förutbetald kabel-TV och bredband            |  | 20 131  | 19 992 |
|        |  | Förutbetald fastighetsskötsel                |  | 30 268  | 30 258 |
|        |  |                                              |  | 107 069 | 99 961 |

| Not 11     |  | Övriga kortfristiga placeringar |            |         |         |
|------------|--|---------------------------------|------------|---------|---------|
|            |  | Räntesats                       | Konv.datum |         |         |
| SBAB konto |  | 0,30%                           | rörlig     | 812 154 | 809 725 |

| Not 12 |  | Kassa och bank     |  |           |           |
|--------|--|--------------------|--|-----------|-----------|
|        |  | Kassa              |  | 2 000     | 1 905     |
|        |  | Handelsbanken      |  | 1 760 413 | 1 274 493 |
|        |  | Swedbank sus konto |  | 92 706    | 69 336    |
|        |  |                    |  | 1 855 119 | 1 345 734 |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|------------|----------------------|
| Stadshypotek |              | 1,35%     | 2021-03-08 | 594 915    | 6 536                |
| Stadshypotek |              | 1,35%     | 2021-03-18 | 714 375    | 7 500                |
| Stadshypotek |              | 1,35%     | 2021-01-26 | 1 150 500  | 18 000               |
| Stadshypotek |              | 1,17%     | 2024-12-01 | 3 598 700  | 38 800               |
| Stadshypotek |              | 1,05%     | 2023-03-01 | 1 014 646  | 11 152               |
| Stadshypotek |              | 1,05%     | 2024-03-01 | 3 643 312  | 40 592               |
|              |              |           |            | 10 716 448 | 122 580              |

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | 8 166 114  |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,22%      |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 490 320    |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 10 103 548 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej        |

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 14 381 000        | 14 381 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>14 381 000</b> | <b>14 381 000</b> |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 1 740          | 14 160         |
| Medlemmars inre fond  | 248 088        | 249 704        |
|                       | <b>249 828</b> | <b>263 864</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 35 700         | 0              |
| Upplupna sociala avgifter                           | 14 713         | 14 377         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 55 624         | 59 113         |
| Upplupna räntekostnader                             | 10 781         | 9 751          |
| Upplupen revision                                   | 9 500          | 9 307          |
| Upplupet arvode förtoendevald revisor               | 1 500          | 1 000          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 173 702        | 162 741        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 1 772          |
|                                                     | <b>301 520</b> | <b>258 061</b> |

**16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

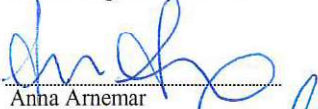
Föreningen har pga covid-19 beviljat hyresnedsättning för hyrsegäster med 97 902 kr.

Karlstad 3.5 2021

  
Essi Rundgren Andersson

  
Annica Fryksenius

  
Christofer Bäckstrand

  
Anna Arnemar

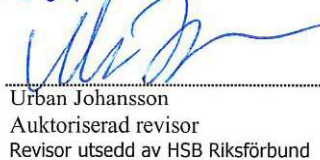
  
Göran Engström

  
Suada Steijner

  
Svante Bernhard

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07

  
Philip Hagström  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Enigheten i  
Karlstad, org.nr. 716411-2869

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 7 / 5 2021



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Philip Hagström  
Av föreningen vald revisor