



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Enigheten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
172 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3199 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
178 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
850 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/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2869 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ENIGHETEN 5	1981-06-16	1974 och 1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	380
9	förråd	20
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 347
18	garageplatser	450
Totalt 74 objekt		3 197

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Essi Rundgren	Ordförande	2018-11-13	
Anders Berglund	Ledamot	2023-08-18	
Svante Bernhard	Ledamot	2017-06-21	
Caroline Thunell	HSB-ledamot	2023-11-03	
Håkan Olofsson	Ledamot	2022-05-30	
Christofer Bäckstrand	Ledamot	1900-01-01	
Anna Arnemar	Ledamot	2020-05-25	
Jessika Gottmarsson	Ledamot	2021-06-03	2024-08-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Essi Rundgren, Christofer Bäckstrand, Anna Arnemar och Svante Bernhard.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Berglund, Anna Arnemar, Jessika Gottmarsson och Essi Rundgren.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En höjning av årsavgiften med 15% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-01.

Under 2024 har det gjorts ett byte av porttelefoner på både Östra Torggatan och Herrgårdsgatan enligt planerat underhåll. En slubesiktning som blivit eftersatt av OVK gjordes också och godkändes.

Nytt avtal tecknat för fiber till fastigheten vilket ger de boende en högre hastighet till samma pris som tidigare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Färdigställande ytskikt innergård
2022	Noxyde-målning tak samt byte av taksäkerhet
2023	Byte av frånluftsaggregat
2023	Byte dörrautomatik
2023	Byte av cirkulationspump
2024	Byte av porttelefoner

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under kommande år görs invändigt underhåll vid behov samt större planerade underhåll.

Årtal	Åtgärd
2025	Underhåll affärslokaler (200 000 kr)
2026	Byte av hängrännor, stuprör, fasadplåt samt fasadarbeten (1 000 000 kr)
2026	Underhåll balkonger, balkongräcken/fronter (150 000 kr)
2027	Hiss (Nått förväntad livslängd enligt underhållsplan. Finns möjlighet till underhåll/reparationer kommer det prioriteras framför byte.)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	172	275	169	180	238
Skuldsättning, kr/kvm	3 199	3 767	3 812	3 857	3 901
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 357	4 409	4 462	4 514	4 566
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	178	214	291	238	177
Årsavgifter, kr/kvm	850	853	780	743	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	93	92	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	814	920	850	801	771
Nettoomsättning, tkr	2 596	2 528	2 334	2 191	2 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	42	-349	-1 071	205	-115
Soliditet, %	3	3	6	14	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Från 2024 inkluderas garageytan vid beräkningen.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 174 200	0	0	1 174 200
Underhållsfond, kr	270 495	0	327 300	597 795
S:a bundet eget kapital, kr	1 444 695	0	327 300	1 771 995
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-734 720	-348 895	-327 300	-1 410 916
Årets resultat, kr	-348 895	348 895	41 878	41 878
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 083 615	0	-285 422	-1 369 038
S:a eget kapital, kr	361 080	0	41 878	402 957

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 700 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 083 616
Årets resultat, kr	41 878
Reservation till underhållsfond, kr	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 369 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 369 038
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 595 779	2 528 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 492	0
Summa Rörelseintäkter		2 601 271	2 528 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 701 589	-2 135 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 737	-68 114
Personalkostnader	Not 6	-202 560	-214 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 192	-266 192
Summa Rörelsekostnader		-2 252 079	-2 684 489
Rörelseresultat		349 193	-156 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 247	29 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 562	-222 280
Summa Finansiella poster		-307 315	-192 753
Resultat efter finansiella poster		41 878	-348 895
Resultat före skatt		41 878	-348 895
Årets resultat		41 878	-348 895

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 796 117	10 062 310
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 796 117	10 062 310
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 796 617	10 062 810

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 217	8 609
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 955	24 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	153 008	106 088
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		182 180	139 087
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	868 298	841 550
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		868 298	841 550
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	726 589	565 756
<i>Summa Kassa och bank</i>		726 589	565 756
Summa Omsättningstillgångar		1 777 066	1 546 393
Summa Tillgångar		11 573 683	11 609 202

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 174 200	1 174 200
Fond för yttre underhåll	597 795	270 495
Summa Bundet eget kapital	1 771 995	1 444 695
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 410 916	-734 720
Årets resultat	41 878	-348 895
Summa Ansamlad förlust	-1 369 038	-1 083 616
Summa Eget kapital	402 957	361 079

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	958 886	970 038
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		958 886	970 038
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 267 242	9 378 670
Leverantörsskulder		231 303	240 588
Skatteskulder		8 597	9 205
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	291 013	278 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	413 685	371 140
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 211 840	10 278 085
Summa Skulder		11 170 726	11 248 123
Summa Eget kapital och skulder		11 573 683	11 609 202



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	349 193	-156 142
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	266 192	266 192
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	266 192	266 192
Erhållen ränta	31 247	29 527
Erlagd ränta	-331 366	-216 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 266	-76 664
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 093	-13 865
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 987	32 314
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 106	18 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 161	-58 215
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-122 580	-122 580
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 580	-122 580
Årets kassaflöde	187 581	-180 795
Likvida medel vid årets början	1 407 306	1 588 100
Likvida medel vid årets slut	1 594 886	1 407 306

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

75 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

12 265 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 866 540	1 866 540
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	128 763	135 386
	Hyror lokaler	444 504	433 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	163 200	106 656
	Hyror övrigt	25 200	25 200
	Övriga primära intäkter	20 585	10 460
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 648 792	2 577 754
	Hyresbortfall	-19 485	-15 880
	Avsatt till inre fond	-33 528	-33 528
	<i>Summa</i>	-53 013	-49 408
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 595 779	2 528 346
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	5 492	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 492	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-187 902	-185 574
	Snö och halk-bekämpning	-9 941	-8 798
	Reparationer	-267 587	-103 641
	Planerat underhåll	-242 700	-838 880
	Försäkringsskador	-17 303	-11 365
	El	-245 854	-225 057
	Uppvärmning	-207 965	-257 613
	Vatten	-114 190	-104 807
	Sophämtning	-76 472	-76 352
	Fastighetsförsäkring	-50 447	-49 028
	Kabel-TV och bredband	-76 468	-76 432
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 100	-104 542
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 430	-87 318
	Övriga driftkostnader	-7 230	-6 374
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 701 589	-2 135 781

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 238	0
	Administrationskostnader	-37 240	-27 254
	Extern revision	-13 625	-12 000
	Medlemsavgifter	-21 450	-19 450
	Föreningsverksamhet	-2 612	-2 813
	Övriga förvaltningskostnader	-5 573	-6 598
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 737	-68 114
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 300	-93 300
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-69 600	-69 600
	Sociala avgifter	-45 160	-50 001
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-202 560	-214 401
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-266 192	-266 192
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-266 192	-266 192

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 566 387	14 566 387
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	15 966 387	15 966 387
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 904 077	-5 637 885
	Årets avskrivningar	-266 192	-266 192
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 170 270	-5 904 077
	Utgående redovisat värde	9 796 117	10 062 310
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 264 000	3 264 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 152 000	1 152 000
	Summa	43 816 000	43 816 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 381 000	14 381 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 381 000	14 381 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	18 955	24 390
	Summa Övriga fordringar	18 955	24 390
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 008	106 088
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 008	106 088

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB

868 298

841 550

Summa Övriga kortfristiga placeringar

868 298

841 550

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

688 567

519 694

Swedbank

38 022

46 062

Summa Kassa och bank

726 589

565 756

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,65%	2025-03-10	568 771	6 536
Stadshypotek	3,65%	2025-03-27	684 375	7 500
Stadshypotek	4,1%	2025-01-28	1 078 500	18 000
Stadshypotek	2,66%	2025-12-01	3 443 500	38 800
Stadshypotek	3,44%	2026-03-01	970 038	11 152
Stadshypotek	3,6%	2025-03-03	3 480 944	40 592
			10 226 128	122 580

Långfristig del

958 886

Nästa års amortering av långfristig skuld

11 152

Lån som ska konverteras inom ett år

9 256 090

Kortfristig del

9 267 242

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

122 580

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

490 320

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,33%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

0

52

Källskatt

3 562

3 562

Inre fond

266 941

242 419

Övriga kortfristiga skulder

20 510

32 449

Summa Övriga skulder

291 013

278 482

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 657	210 533
	Upplupna räntekostnader	29 194	21 998
	Övriga upplupna kostnader	135 834	138 609
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	413 685	371 140

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enigheten i Karlstad, org.nr. 716411–2869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enigheten i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enigheten i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 tryggt sätt.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Philip Hagström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ESSI RUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:25:14



ANNA ARNEMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:01:27



HÅKAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:24:44



CHRISTOFER BÄCKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 19:13:54



ANDERS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 23:26:58



SVANTE BERNHARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 06:09:59



CAROLINE THUNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:21:07



PHILIP HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:05:08



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:50:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PHILIP HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:08:31



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:51:13



HSB – där möjligheterna bor