



Org Nr: 702001-0919

Styrelsen för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Org.nr: 702001-0919

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

GE/A



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger Karolinerna 20, 21 och 22 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	252	9 988
Lokaler	4	358
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1938 värdeår 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sopsug i Kristinebergs Samfällighetsförening.
Sopsug.

Föreningens andel är 25 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering av golv i tvättstugorna samt utbyte av tvättmaskin.
Renovering/byte av 2 stycken hissar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Bastulokal	Grundrenovering f.d bastulokal till förråd och gemensamhets lokal.
2021	Brandskydd	Installation av brandsläckare nära förråd och vind och källare.
2021	Takunderhåll	Visst takunderhåll ska utföras enligt underhållsplan.
2021	Portrenovering	Eftersatt underhåll av trädetaljer i entréer skall åtgärdas.
2021	Passersystem	Gamla passersystem skall bytas ut inklusive automatstängning.
2021	Belysning	Utbyte till LED-belysning i entréer och korridorer.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Brandskydd	Brandtättningsarbete i vindsförråd.
2019	Brandskydd	Byte av rökluckor.
2019	Tvättstugor	Renovering av golv i tvättstugor.
2019	Grovsoprummet	Renovering av grovsoprummet.

KA

HEI A



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Under 2020 har föreningen haft samma amorteringstakt som 2019 och inga engångsamorteringar har gjorts. Under året har även en avräkning på vattenförbrukning gjorts, vilket senast utfördes 2015. Föreningen har även renoverat/bytt 2 hissar istället för planerade 1.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Joakim Norström	Ordförande
Victor Grane	Vice ordförande
Agne Andiusyte	Ekonomiansvarig
Stefan Larsson	Ekonomiansvarig
Maria Danielsson	Ledamot
Philip Davidsson	Ledamot
Catherine Arvidsson	HSB-ledamot
Joakim Lindkvist	Ekonomiansvarig, Suppleant
Teija Tranzellus	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
George Engström	Ordförande
Josefine Andreasson	Vice ordförande
Stefan Larsson	Ekonomiansvarig
Alena Schneidewind	Ekonomiansvarig
Maria Danielsson	Ledamot
Mathias Martinsson	Ledamot
Catherine Arvidsson	HSB-ledamot
Victor Grane	Suppleant
Joakim Lindkvist	Ekonomiansvarig, Suppleant
Joakim Norström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mathias Martinsson, Stefan Larsson och Maria Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit George Engström och Josefine Andreasson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Herman Rask	Föreningsvald ordinarie
Hanna Atterwall	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

MA



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Victor Grane.

Valberedning

Valberedningen består av Anton Warhag, Linnea Norenus och Stefan Pohl.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 322 (319) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 43 (26) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	932	932	924	900	900
Totala intäkter kr/kvm*	944	940	926	911	906
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	383	322	286	285	299
Belåning, kr/kvm	4 537	4 740	5 424	5 560	5 695
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	450	446	444	426	402
Energikostnader kr/kvm	167	155	159	153	149

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

mk



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 768	9 710	9 578	9 423	9 370
Resultat efter finansiella poster	2 009	2 271	1 820	-499	2 325
Soliditet	32%	28%	24%	21%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

M

WEI JA



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		9 767 539
Rörelsekostnader	-	6 603 254
Finansiella poster	-	1 155 503
Årets resultat		2 008 781

Planerat underhåll	+	1 213 744
Avskrivningar	+	737 977
Årets sparande		3 960 503

Årets sparande per kvm total yta 383

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 450	724 400	8 781 910	8 228 752	2 270 933
Reservering till fond 2020			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 213 744	1 213 744	
Balanserat i ny räkning				2 270 933	-2 270 933
Årets resultat					2 008 781
Belopp vid årets slut	450 450	724 400	8 968 166	10 313 429	2 008 781

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 499 685
Årets resultat	2 008 781
Reservering till underhållsfond	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 213 744
Summa till stämmans förfogande	12 322 210

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 322 210
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 767 539	9 710 132
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 561 266	-4 666 402
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 732	-106 446
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-181 279	-164 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 977	-737 977
Summa rörelsekostnader		-6 603 254	-5 675 413
Rörelseresultat		3 164 285	4 034 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 575	12 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 159 078	-1 776 140
Summa finansiella poster		-1 155 503	-1 763 786
Årets resultat		2 008 781	2 270 933

ms

HEI JA

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>66 305 041</u>	<u>67 043 019</u>
	66 305 041	67 043 019

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>66 305 541</u>	<u>67 043 519</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	17 933	3 266
Not 9	<u>4 547 751</u>	<u>4 044 713</u>
Not 10	<u>293 304</u>	<u>251 155</u>

Kassa och bank

Not 11	<u>117 107</u>	<u>604 471</u>
--------	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 976 095</u>	<u>4 903 605</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>71 281 636</u>	<u>71 947 124</u>
--------------------------	--------------------------

KE/ JA

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 174 850	1 174 850
Yttre underhållsfond	8 968 166	8 781 910
	<u>10 143 016</u>	<u>9 956 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 313 429	8 228 752
Årets resultat	2 008 781	2 270 933
	<u>12 322 210</u>	<u>10 499 685</u>
Summa eget kapital	<u>22 465 226</u>	<u>20 456 445</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 38 346 620	46 944 690
	<u>38 346 620</u>	<u>46 944 690</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 598 070	2 100 000
Leverantörsskulder	252 062	710 922
Skatteskulder	43 986	30 882
Övriga skulder	Not 14 379 724	387 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 195 948	1 316 348
	<u>10 469 790</u>	<u>4 545 989</u>
Summa skulder	<u>48 816 410</u>	<u>51 490 679</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>71 281 636</u>	<u>71 947 124</u>

NA

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 008 781	2 270 933
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	737 977	737 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 746 759	3 008 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 787	-1 929
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-574 269	153 361
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 115 703	3 160 342
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 100 000	-7 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 100 000	-7 075 000
Årets kassaflöde	15 703	-3 914 658
Likvida medel vid årets början	4 636 448	8 551 106
Likvida medel vid årets slut	4 652 151	4 636 448

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,81 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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.

NA

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 305 592	9 305 592
Hyror	475 088	504 261
Övriga intäkter	212 163	105 083
Bruttoomsättning	<u>9 992 843</u>	<u>9 914 936</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-225 304	-204 804
	9 767 539	9 710 132
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	711 536	730 641
Reparationer	565 221	675 213
El	182 493	199 808
Uppvärmning	1 162 707	1 211 336
Vatten	378 425	192 642
Sophämtning	323 174	335 769
Fastighetsförsäkring	166 728	152 271
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	427 468	414 868
Förvaltningsarvoden	312 080	364 913
Övriga driftkostnader	117 690	63 996
Planerat underhåll	<u>1 213 744</u>	<u>324 945</u>
	5 561 266	4 666 402
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 282	13 332
Administrationskostnader	27 135	28 924
Extern revision	22 500	21 750
Konsultkostnader	9 875	6 500
Medlemsavgifter	35 940	35 940
	<u>122 732</u>	<u>106 446</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	116 253	119 251
Revisionsarvode	8 500	8 500
Övriga arvoden	16 000	0
Sociala avgifter	<u>40 526</u>	<u>36 837</u>
	181 279	164 588
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 900	2 358
Ränteintäkter HSB placeringskonto	47	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 150	9 624
Övriga ränteintäkter	<u>478</u>	<u>373</u>
	3 575	12 354
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 159 123	1 775 938
Övriga räntekostnader	-45	202
	<u>1 159 078</u>	<u>1 776 140</u>



HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 079 983	91 079 983
Ingående anskaffningsvärde mark	641 350	641 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 721 333	91 721 333
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 678 315	-23 940 337
Årets avskrivningar	-737 977	-737 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 416 292	-24 678 315
Utgående redovisat värde	66 305 041	67 043 019
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 264 000	2 264 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 472 000	4 472 000
Summa taxeringsvärde	326 736 000	326 736 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 707	12 736
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 534 998	4 031 977
Placeringskonto HSB Stockholm	47	0
	4 547 751	4 044 713
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	293 304	251 155
	293 304	251 155
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	6 520	5 784
Handelsbanken	19 683	19 683
Nordea	1 401	1 401
Nordea plusgiro	89 503	577 603
	117 107	604 471

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	235464	0,45%	2021-03-30	7 198 070	700 000
Stadshypotek AB	235465	1,36%	2027-12-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	892581	2,58%	2025-10-30	14 873 370	700 000
Swedbank	2854133861	3,85%	2023-09-27	14 873 250	700 000
				<u>46 944 690</u>	<u>2 100 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 444 690

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 346 620**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 94 279 000 94 279 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	6 498 070	0
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	<u>2 100 000</u>	<u>2 100 000</u>
	8 598 070	2 100 000

Not 14 Övriga skulder

Inre fond	<u>379 724</u>	<u>387 838</u>
	379 724	387 838

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	132 381	138 637
Förutbetalda hyror och avgifter	821 330	754 278
Övriga upplupna kostnader	<u>242 237</u>	<u>423 433</u>
	1 195 948	1 316 348

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Noter

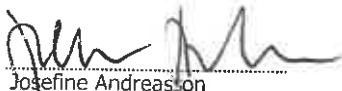
2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 7 april


Alena Schneidewind


Catherine Arvidsson


George Engström


Josefine Andreasson


Maria Danielsson


Mattias Martinsson


Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning



Herman Rask

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HE A

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karolinerna i Stockholm, org.nr. 702001-0919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 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. 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 betryggande 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.

Stockholm den 27/4-2021

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Herman Rask
Av föreningen vald revisor

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-9 305 592	-9 305 592
S:a	Årsavgifter	-9 305 592	-9 305 592

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-400 704	-397 440
3201	Bränsleavgifter	-1 356	-1 356
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-30 828	-30 828
3209	Övriga avg	0	-11 874
3212	Hyror gästrum	-23 000	-43 563
3213	Hyra förråd	-19 200	-19 200
S:a	Hyror	-475 088	-504 261

Övriga intäkter

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	-53 074	-19 788
3513	Indrivning/Inkasso	0	-181
3517	Överlåtelseavgift	-74 520	-47 212
3518	Pantförskrivningsavgifter	-43 106	-37 902
3997	Försäkringsers vid skada	-41 463	0
S:a	Övriga intäkter	-212 163	-105 083

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyses- o avgiftsbortfall, lokaler	204 804	204 804
3096	Hysesavdrag	20 500	0
S:a	Avgifts- och hyresbortfall	225 304	204 804

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	433 951	440 471
4013	Fastighetsskötsel mark	47 184	57 227
4020	Serviceavtal, övrigt	2 088	696
4021	Städ	217 238	210 495
4071	Snörenhållning	11 075	21 752
S:a	Fastighetsskötsel och lokalvård	711 536	730 641

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	125 471	116 666
4115	Löp underhåll, dörrar	14 031	7 303
4117	Löp underhåll, V A	6 060	4 266
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	78 724	221 773
4135	Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	0	40 930
4136	Löp underhåll, sopsug	0	12 495
4137	Löp underhåll, grovsopor	0	1 195
4141	Löp underhåll, vvs sanitet	0	679
4142	Löp underhåll, värme	6 795	0
4143	Löp underhåll, ventilation	2 320	64 250
4144	Löp underhåll, el	70 406	4 884
4146	Löp underhåll, hiss	120 612	64 903
4148	Löp underhåll, avloppsrör	37 305	20 160

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
4151 Löp underhåll, tak	0	14 438
4153 Löp underhåll, fönster	6 284	0
4160 Löp underhåll, markytor	5 153	51 151
4163 Löp underhåll, trädgård	13 480	14 216
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	9 468	20 791
4193 Löp underhåll, jourutr montör	3 148	0
4196 Vattenskador	61 692	1 875
4197 Skadegörelse	4 273	13 239
S:a Reparationer	565 221	675 213
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>		
El		
4311 El, fastighet	182 493	199 808
S:a El	182 493	199 808
Uppvärmning		
4325 Fjärrvärme	1 162 707	1 211 336
S:a Uppvärmning	1 162 707	1 211 336
Vatten		
4331 Vatten	378 425	192 642
S:a Vatten	378 425	192 642
Sophämtning		
4342 Sopsuganläggning	209 560	227 027
4343 Grovsopor	12 187	4 009
4344 Källsortering/Returpapper	101 427	104 733
S:a Sophämtning	323 174	335 769
Fastighetsförsäkring		
4411 Fastighetsförsäkringar	166 728	152 271
S:a Fastighetsförsäkring	166 728	152 271
Fastighetsskatt		
4471 Fastighetsskatt	67 360	67 360
4472 Justering fastighetsskatt, föreg år	0	504
4474 Kommunal fastighetsavgift	360 108	347 004
S:a Fastighetsskatt	427 468	414 868
Förvaltningsarvoden		
4480 Digitala förvaltningstjänster	0	43 750
4484 Ekonomiförvaltning	266 080	258 816
4485 Administrativ förvaltning	0	30 781
4489 Övriga köpta tjänster	46 000	31 566
S:a Förvaltningsarvoden	312 080	364 913
Övriga driftskostnader		
6417 Overlåtelseavgift	69 277	36 095
6418 Pantavgift	48 413	27 901
S:a Övriga driftskostnader	117 690	63 996
Planderat underhåll		
4211 Planerat underhåll, byggnader	0	98 750
4215 Planerat underhåll, brandskydd	7 425	0

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
4234 Planerat underhåll, bygg tvätt	186 819	42 250
4246 Planerat underhåll, bygg hiss	1 019 500	0
4260 Planerat underhåll, markytor	0	183 945
S:a Underhåll	1 213 744	324 945

Not 3 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5411 Förbrukningsinventarier	2 748	0
5439 Datakostnader, övriga	17 233	9 359
5462 Varuinköp för förbrukning	7 301	3 973
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 282	13 332

Administrationskostnader

5711 Möteskostnader stämma	2 500	5 804
5712 Möteskostnader styrelse	7 543	0
5714 Möteskostnader övriga	0	3 450
5751 Föreningsverksamhet	1 405	2 127
5921 Kostnad för årsredovisning	12 242	14 315
5938 Gästlägenhet	0	496
6251 Post	1 540	0
6323 Långtidsbevakning inkasso	105	1 257
6491 Övr adm kostnader	1 100	775
6492 Bolagsverket, avg	700	700
S:a Administrationskostnader	27 135	28 924

Extern revision

6421 Revision	22 500	21 750
S:a Extern revision	22 500	21 750

Konsultkostnader

6511 Energideklaration	9 875	0
6551 Konsultkostnad	0	6 500
S:a konsultkostnader	9 875	6 500

Medlemsavgifter

6985 Medlemsavgifter HSB	35 940	35 940
S:a Medlemsavgifter	35 940	35 940

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Personalkostnader**

7311 Arvoden förtroendevalda	116 253	119 251
7312 Arvoden revisorer	8 500	8 500
7315 Arvoden övriga	16 000	0
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	40 526	36 837
S:a Personalkostnader	181 279	164 588