



HSB BRF KAROLINERNA ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma hos *HSB Stockholm, Fleminggatan 41*, onsdagen den 23:e juni 2019 klockan 18:30.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer samt övriga förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om arvode till styrelsens förfogande att utdela till medlemmar för viss arbetsuppgift eller aktivitet som gynnar bostadsrättsföreningen
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedningskommitté

20. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

21. Behandling av inkomna motioner

22. Stämmans avslutande

Styrelsen utvärderar löpande tidpunkt och format för årets föreningsstämma med hänsyn till COVID-19. Ambitionen är att genomföra årsstämman utan förändringar den 23 juni 2020, om rådande förutsättningar inte tillåter detta kommer medlemmarna att informeras i god tid.

Bostadsrättsbeviset (gröna boken), överlåtelseavtal eller legitimation skall medhavas och visas upp vid ingången till stämmolokalen.

Medlem får utöva rösträtt genom ombud endast genom äkta maka, genom med medlemmen varaktigt samboende, närstående eller genom medlem i föreningen.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt att utöva rösträtten utfärdas av medlemmen och skall vara underskriven och daterad, dock ej äldre än ett år.

Före stämman undfägnas smörgås, bordsvatten och frukt.

Välkomna!

Styrelsen



Org Nr: 702001-0919

Styrelsen för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Org.nr: 702001-0919

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, men ingår ej bostadsrättstillägg.

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.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tvättstugor	Delvis byte av tvättutrustning
2020	Hiss	Renovering/byte av 1 st hiss
2020	Bastulokal	Grundrenovering bastulokal

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Under 2019 har föreningen omplacerat lånet som löpte ut 2019-09-30. I samband med omplaceringen gjorde föreningen en engångsamortering på 5,5 mkr.

Föreningen har även ökat den årliga amorteringstakten på detta lån med 0,7 mkr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 39 var röstberättigade.

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Styrelsemedlem

Joakim Norström
Victor Grane
Agne Andriusyte
Stefan Larsson
Maria Danielsson
Philip Davidsson
Lisa Spencer
Catherine Arvidsson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Ekonomiansvarig
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Joakim Lindkvist
Teija Tranzelius

Ekonomiansvarig, Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Norström, Victor Grane och Agne Andriusyte.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Joakim Norström, Victor Grane samt Agne Andriusyte. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ammar Korshed	Föreningsvald ordinarie. Avgick 2019-11-30.
Hanna Atterwall	Föreningsvald suppleant, blev ordinarie 2019-12-01.
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Ingen i styrelsen har besökt HSBs fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Anton Warnhag, Linnea Stenström och Therese Svensson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-21.

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.

lv



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 319 (319) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 26 (33) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	932	924	900	900	900
Totala Intäkter kr/kvm	939	926	911	906	913
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	322	286	285	299	251
Belåning, kr/kvm	4 740	5 424	5 560	5 695	5 830
Räntekänslighet	5%	6%	6%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	420	410	398	352	406
Energikostnader kr/kvm	155	159	153	149	137

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. 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 710	9 578	9 423	9 370	9 444
Resultat efter finansiella poster	2 271	1 820	-499	2 325	1 863
Soliditet	28%	24%	21%	22%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	9 710 132
Rörelsekostnader	- 5 675 413
Finansiella poster	- 1 763 786
Årets resultat	2 270 933

Planerat underhåll	+ 324 945
Avskrivningar	+ 737 977
Årets sparande	3 333 855

Årets sparande per kvm total yta 322

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 450	724 400	7 664 605	7 525 620	1 820 437
Reservering till fond 2019			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-282 695	282 695	
Balanserad i ny räkning				1 820 437	-1 820 437
Årets resultat					2 270 933
Belopp vid årets slut	450 450	724 400	8 781 910	8 228 752	2 270 933

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 346 057
Årets resultat	2 270 933
Reservering till underhållsfond	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	282 695
Summa till stämmans förfogande	10 499 685

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 499 685
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 710 132	9 577 735
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 666 402	-4 651 848
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 446	-177 832
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-164 588	-169 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-737 977</u>	<u>-737 977</u>
Summa rörelsekostnader		-5 675 413	-5 736 683
Rörelseresultat		4 034 718	3 841 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 354	7 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 776 140</u>	<u>-2 027 911</u>
Summa finansiella poster		-1 763 786	-2 020 615
Årets resultat		2 270 933	1 820 437

AS

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

67 043 019	67 780 996
67 043 019	67 780 996

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500	500
500	500

Summa anläggningstillgångar

67 043 519	67 781 496
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	3 266	4 410
Not 9	4 044 713	5 007 911
Not 10	251 155	247 880
	4 299 134	5 260 200

Kortfristiga placeringar

Not 11

0	3 000 000
---	-----------

Kassa och bank

Not 12

604 471	556 134
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

4 903 605	8 816 334
-----------	-----------

Summa tillgångar

71 947 124	76 597 830
-------------------	-------------------

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 174 850	1 174 850
Yttre underhållsfond	8 781 910	7 664 605
	<u>9 956 760</u>	<u>8 839 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 228 752	7 525 620
Årets resultat	2 270 933	1 820 437
	<u>10 499 685</u>	<u>9 346 057</u>
Summa eget kapital	<u>20 456 445</u>	<u>18 185 512</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>46 944 690</u>	<u>54 719 690</u>
	46 944 690	54 719 690
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>2 100 000</u>	<u>1 400 000</u>
Leverantörsskulder	710 922	560 815
Skatteskulder	30 882	30 709
Övriga skulder	Not 15 <u>387 838</u>	<u>398 844</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 316 348</u>	<u>1 302 260</u>
	4 545 989	3 692 628
Summa skulder	<u>51 490 679</u>	<u>58 412 318</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>71 947 124</u>	<u>76 597 830</u>

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 270 933	1 820 437
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	737 977	737 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 008 910	2 558 414
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 929	-41 972
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	153 361	-1 858 019
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 160 342	658 423
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-7 075 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 075 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	-3 914 658	-741 577
Likvida medel vid årets början	8 551 106	9 292 684
Likvida medel vid årets slut	4 636 448	8 551 106

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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 305 592	9 226 986
Hyror	504 261	472 526
Övriga intäkter	105 083	83 027
Bruttoomsättning	<u>9 914 936</u>	<u>9 782 539</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-204 804</u>	<u>-204 804</u>
	9 710 132	9 577 735
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	730 641	354 512
Reparationer	675 213	624 163
El	199 808	208 622
Uppvärmning	1 211 336	1 231 068
Vatten	192 642	207 778
Sophämtning	335 769	360 733
Fastighetsförsäkring	152 271	126 576
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	414 868	385 360
Förvaltningsarvoden	364 913	652 787
Övriga driftkostnader	63 996	94 619
Planerat underhåll	324 945	405 631
	<u>4 666 402</u>	<u>4 651 848</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 332	18 319
Administrationskostnader	28 924	46 756
Extern revision	21 750	21 213
Konsultkostnader	6 500	60 604
Medlemsavgifter	35 940	30 940
	<u>106 446</u>	<u>177 832</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	119 251	113 744
Revisionsarvode	8 500	8 500
Övriga arvoden	0	8 000
Sociala avgifter	36 837	38 781
	<u>164 588</u>	<u>169 025</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 358	3 111
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 624	3 876
Övriga ränteintäkter	373	308
	<u>12 354</u>	<u>7 296</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 775 938	2 027 911
Övriga räntekostnader	202	0
	<u>1 776 140</u>	<u>2 027 911</u>



HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 940 337	-23 202 360
Årets avskrivningar	-737 977	-737 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 678 315	-23 940 337
Utgående redovisat värde	67 043 019	67 780 996
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 264 000	2 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 472 000	2 494 000
Summa taxeringsvärde	326 736 000	257 894 000
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	12 736	12 938
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 031 977	4 994 973
	4 044 713	5 007 911
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	251 155	247 379
Upplupna intäkter	0	501
	251 155	247 880
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
	0	3 000 000



HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	5 784	235			
	Handelsbanken	19 683	19 683			
	Nordea	1 401	1 401			
	Nordea plusgiro	577 603	534 815			
		604 471	556 134			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
		Ränteändr dag	Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Ränta	Belopp			
	Stadshypotek	235464	0,55%	2020-03-30	7 898 070	0
	Stadshypotek	235465	1,36%	2027-12-30	10 000 000	0
	Stadshypotek	892581	2,58%	2025-10-30	15 573 370	700 000
	Swedbank hypotek	2854133861	3,85%	2023-09-27	15 573 250	700 000
					49 044 690	1 400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					47 644 690
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 044 690
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				94 279 000	94 279 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 100 000	1 400 000
					2 100 000	1 400 000
Not 15	Övriga skulder					
	Inre fond				387 838	398 844
					387 838	398 844
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				138 637	305 996
	Förutbetalda hyror och avgifter				754 278	719 646
	Övriga upplupna kostnader				423 433	276 618
					1 316 348	1 302 260
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Noter

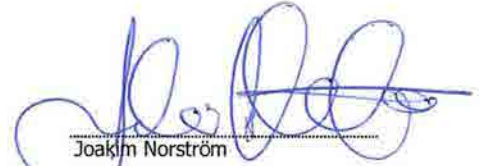
2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 4/3 2020


Agne Andriusyte


Catherine Arvidsson

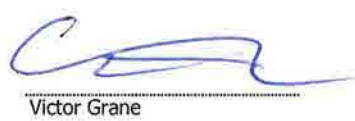

Joakim Norström


Lisa Spencer


Maria Danielsson


Philip Davidsson


Stefan Larsson


Victor Grane

Vår revisionsberättelse har 20-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Hanna Atterwall

Av föreningen vald revisor


Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

A

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 år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 25/4-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Hanna Atterwall

Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor