



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Karolinerna i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karolinerna i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0919 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karolinerna 20	1938-01-01	1938
Karolinerna 21	1938-01-01	1938
Karolinerna 22	1938-01-01	1938
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	358
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9988
Totalt 256 objekt		10346

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 1 rok, 156 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Föreningen är delaktig i Sopsug i Kristinebergs Samfällighetsförening.

Föreningens andel är 25%.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
George Engström	Ordförande	2020-07-05	2023-06-28
Stefan Reimer	Ordförande	2023-06-28	
Stefan Larsson	Ledamot	2021-10-27	
Joakim Lindkvist	Ledamot	2022-06-13	
Anna-Lena Kretz	Ledamot	2021-10-15	2023-06-28
Elisabeth Almgren	Ledamot	2023-06-28	
Ingemar Frykman	Ledamot	2021-10-15	2023-06-28
Alexander Almgren	Ledamot	2021-10-15	
Einar Birgir Björgvinsson	Ledamot	2021-10-15	2023-06-28
Anton Warnhag	Ledamot	2022-03-02	
Merima Colak	Ledamot	2021-10-15	2023-08-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Lindkvist, Alexander Almgren

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Lindkvist, Stefan Reimer.

Revisorer har varit: Herman Rask och Martin Sternelius (suppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Felix Almgren, vald vid extra föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar, ytterligare 4 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8% från och med 1/4 2023.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-10-10.

Under 2022 genomfördes en hissrenovering i 10 a. Dessutom byggdes en ny Pergola mellan Lidnersgatan 8 och 10. Underhåll av ytskick i cykel- och Bf.rum och tvättstugor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Framgår av tidigare årsredovisningar sedan starten 1938.

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

2023:Utvändig målning av träfönster, renovering av entrépartier (se limpan) och målning av stålräcken. Byte av reglerventiler

på värmesystem. Renovering av takfläktar, FX-system.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av pumpar varmvattencirkulation. OVK-besiktning lokaler med FTX. Byte av hiss Lidnersgatan 10b. Stamspolning av avloppssystem
2025	Byte av maskiner i tvättstugor. Utvändigt målning av plåt på fönster och taksprång.
2026	Byte av maskiner i tvättstugor (resterande) Byte av hiss Lidnersgatan 8. Brandsäkerhetsbesiktning. Rep av tak.
2027	OVK av lägenheter. Målning av tak och takavvaktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 334 och under året har det tillkommit 29 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330..

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	390	341	326	383	322
Skuldsättning, kr/kvm	3 850	4 103	4 331	4 537	4 740
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 984	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	204	196	183	167	155
Årsavgifter, kr/kvm	988	932	932	932	932
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	947	946	944	940
Nettoomsättning, tkr	10 346	9 797	9 784	9 768	9 710
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 032	1 967	1 985	2 009	2 271
Soliditet, %	41	37	34	32	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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	450 450	0	0	450 450
Upplåtelseavgifter, kr	724 400	0	0	724 400
Underhållsfond, kr	10 418 382	0	1 262 388	11 680 770
S:a bundet eget kapital, kr	11 593 232	0	1 262 388	12 855 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 856 720	1 966 970	-1 262 388	13 561 302
Årets resultat, kr	1 966 970	-1 966 970	3 031 903	3 031 903
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 823 690	0	1 769 515	16 593 205
S:a eget kapital, kr	26 416 922	0	3 031 903	29 448 825

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 612 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	14 823 690
Årets resultat, kr	3 031 903
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 612
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 593 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 593 205

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 345 837	9 797 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 069	0
Summa Rörelseintäkter		10 361 906	9 797 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 855 596	-5 389 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 572	-321 787
Personalkostnader	Not 6	-222 360	-168 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-857 456	-857 456
Summa Rörelsekostnader		-6 135 983	-6 738 018
Rörelseresultat		4 225 923	3 059 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 793	2 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 196 813	-1 094 674
Summa Finansiella poster		-1 194 020	-1 092 132
Resultat efter finansiella poster		3 031 903	1 966 970
Resultat före skatt		3 031 903	1 966 970
Årets resultat		3 031 903	1 966 970

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 65 036 980 65 894 436

*Summa Materiella anläggningstillgångar***65 036 980 65 894 436**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****65 037 480 65 894 936**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12 185 8 795

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 5 859 053 4 547 128

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 293 276 231 867

*Summa Kortfristiga fordringar***6 164 514 4 787 790**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 293 513 218 404

*Summa Kassa och bank***293 513 218 404****Summa Omsättningstillgångar****6 458 027 5 006 194****Summa Tillgångar****71 495 507 70 901 129**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 174 850	1 174 850
Fond för yttre underhåll	11 680 770	10 418 382
Summa Bundet eget kapital	12 855 620	11 593 232

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 561 302	12 856 720
Årets resultat	3 031 903	1 966 970
Summa Fritt eget kapital	16 593 205	14 823 690

Summa Eget kapital

29 448 825	26 416 922
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 596 620	22 773 370
Summa Långfristiga skulder		33 596 620	22 773 370

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 198 070	19 671 320
Leverantörsskulder		529 824	291 610
Skatteskulder		46 734	29 094
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	419 145	411 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 256 289	1 306 916
Summa Kortfristiga skulder		8 450 062	21 710 837

Summa Skulder

42 046 682	44 484 207
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

71 495 507	70 901 129
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 225 923 3 059 102

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 857 456 857 456

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

857 456 857 456

Erhållen ränta 2 793 2 542

Erlagd ränta -1 284 582 -1 100 505

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 801 590 2 818 595

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -65 073 61 927

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 300 244 -118 193

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

235 171 -56 266

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 036 760 2 762 329

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 650 000 -2 400 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 650 000 -2 400 000

Årets kassaflöde

1 386 760 362 329

Likvida medel vid årets början **4 761 927 4 399 598**

Likvida medel vid årets slut **6 148 687 4 761 927**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 863 943	9 305 592
	Hyror lokaler	428 760	405 690
	Hyror övrigt	19 200	19 200
	Övriga primära intäkter	245 938	278 642
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 557 841	10 009 124
	Hysesbortfall	-212 004	-212 004
	<i>Summa</i>	-212 004	-212 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 345 837	9 797 120
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 069	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 069	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-729 488	-706 693
	Snö och halk-bekämpning	-20 516	-22 234
	Reparationer	-536 681	-543 704
	Planerat underhåll	-137 612	-706 280
	Försäkringskostnader	0	-79 166
	EI	-473 292	-442 260
	Uppvärmning	-1 265 794	-1 262 545
	Vatten	-371 133	-325 199
	Sophämtning	-396 521	-375 941
	Fastighetsförsäkring	-150 592	-191 771
	Kabel-TV och bredband	-3 028	-2 317
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-477 758	-460 118
	Förvaltningsavtalskostnader	-293 181	-271 617
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 855 596	-5 389 845

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 800	-2 595
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 332	-39 163
	Administrationskostnader	-78 423	-120 305
	Extern revision	-25 000	-24 625
	Konsultkostnader	0	-5 934
	Medlemsavgifter	-35 940	-35 940
	Föreningsverksamhet	-8 744	-14 791
	Övriga förvaltningskostnader	-19 334	-78 434
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-200 572	-321 787
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-26 658	0
	Övriga arvoden	-147 247	-131 400
	Sociala avgifter	-48 455	-37 531
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-222 360	-168 931
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 453	2 116
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	340	426
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 793	2 542
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 196 530	-1 094 494
	Övriga räntekostnader	-283	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 196 813	-1 094 674

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 274 767	92 274 767
	Ingående anskaffningsvärde mark	641 350	641 350
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	92 916 117	92 916 117
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 021 682	-26 164 226
	Årets avskrivningar	-857 456	-857 456
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-27 879 137	-27 021 682
	Utgående redovisat värde	65 036 980	65 894 436
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 917 000	2 917 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	299 000 000	299 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 816 000	4 816 000
	Summa	485 733 000	485 733 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 729 000	94 729 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	94 729 000	94 729 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 855 174	4 543 523
	Övriga fordringar	3 879	3 605
	Summa Övriga fordringar	5 859 053	4 547 128
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293 276	231 867
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293 276	231 867

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	844	714
	Plusgiro/Bankgiro	0	131 653
	Bankkonto 1	0	1 403
	Bankkonto 7	292 669	84 634
	<i>Summa Kassa och bank</i>	293 513	218 404

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,58%	2025-10-30
			12 773 370
			700 000
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-04-02
			4 498 070
			1 000 000
	Swedbank	4,32%	2033-09-23
			12 523 250
			1 000 000
	Stadshypotek AB	1,36%	2027-12-30
			10 000 000
			0
			39 794 690
			2 700 000

Långfristig del	33 596 620
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 498 070
Kortfristig del	6 198 070
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,58%	2025-10-30
			12 773 370
			700 000
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-04-02
			4 498 070
			1 000 000
	Swedbank	4,32%	2033-09-23
			12 523 250
			1 000 000
	Stadshypotek AB	1,36%	2027-12-30
			10 000 000
			0
			39 794 690
			2 700 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 498 070
Kortfristig del	6 198 070

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	357 313	361 199
	Övriga kortfristiga skulder	61 832	50 698
	<i>Summa Övriga skulder</i>	419 145	411 897
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	838 086	797 783
	Upplupna räntekostnader	32 545	120 314
	Övriga upplupna kostnader	385 658	388 819
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 256 289	1 306 916

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 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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. Revisorernas 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 från BoRevision 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 Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Herman Rask
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Karolinerna i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN REIMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 20:39:23



ALEXANDER ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:17:50



ELISABETH ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:19:05



JOAKIM LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:55:39



ANTON WARNHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:56:59



STEFAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:05:46



HERMAN RASK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:16:07



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:01:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Karolinerna i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HERMAN RASK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:18:17



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:00:50



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.