



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Karolinerna i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0919 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. 2023-12-31.

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	
Stefan Larsson	Ledamot	2021-10-27	
Joakim Lindkvist	Ledamot	2022-06-13	
Joakim Lindkvist	Suppleant	2018-06-12	2022-06-13
Stefan Reimer	Ledamot	2021-10-15	
Anna-Lena Kretz	Ledamot	2021-10-15	
Ingemar Frykman	Ledamot	2021-10-15	
Alena Schneidewind	Ledamot	2020-07-05	2022-06-13
Alexander Almgren	Ledamot	2021-10-15	
Einar Birgir Björgvinsson	Ledamot	2021-10-15	
Anton Warnhag	Ledamot	2022-03-02	
Merima Colak	Ledamot	2021-10-15	
Mattias Martinsson	Suppleant	2021-10-15	2022-03-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: George Engström, Anna-Lena Kretz, Anton Warnhag, Einar Birgir Björgvinsson, Stefan Larsson och Stefan Reimer. Vissa av dessa kommer att ställa upp till omval.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Larsson, George Engström, Joakim Lindkvist, Anna-Lena Kretz, Alena Schneidewind.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Herman Rask vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stefan Pohl och Karan Gandhi vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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. Stampsolning av avloppssystem
2025	Byte av maskiner i tvättstugor. Utvändig 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 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339. och under året har det tillkommit 39 och avgått 44 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 334.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	341	326	383	322	286
Skuldsättning, kr/kvm	4 103	4 331	4 537	4 740	5 424
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	196	183	167	155	159
Driftskostnad, kr/kvm	500	513	449	445	444
Årsavgifter, kr/kvm	932	932	932	932	924
Totala intäkter, kr/kvm	947	946	944	940	926
Nettoomsättning, tkr	9 797	9 784	9 768	9 710	9 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 967	1 985	2 009	2 271	1 820
Soliditet, %	37	34	32	28	24

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	724 400	0	0	724 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 724 661	0	693 721	10 418 382
S:a bundet eget kapital, kr	10 899 511	0	693 721	11 593 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 565 715	1 984 726	-693 721	12 856 720
Årets resultat, kr	1 984 726	-1 984 726	1 966 970	1 966 970
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 550 441	0	1 273 249	14 823 690
S:a eget kapital, kr	24 449 952	0	1 966 970	26 416 922

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 706 279 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	13 550 441
Årets resultat, kr	1 966 970
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	706 279
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 823 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 823 690

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 797 120	9 783 873
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 562 993	-5 636 890
Övriga externa kostnader	Not 3	-148 639	-149 508
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 931	-165 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 456	-747 934
Summa rörelsekostnader		<u>-6 738 018</u>	<u>-6 700 052</u>
Rörelseresultat		3 059 102	3 083 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 542	2 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 094 674	-1 101 651
Summa finansiella poster		<u>-1 092 132</u>	<u>-1 099 096</u>
Årets resultat		1 966 970	1 984 726

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	65 894 436	66 751 891
		<u>65 894 436</u>	<u>66 751 891</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 894 936</u>	<u>66 752 391</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 795	23 951
Övriga fordringar	Not 9	4 547 128	4 268 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	231 867	269 568
		<u>4 787 790</u>	<u>4 562 140</u>
Kassa och bank	Not 11	218 404	143 652
Summa omsättningstillgångar		<u>5 006 194</u>	<u>4 705 792</u>
Summa tillgångar		<u>70 901 129</u>	<u>71 458 184</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 174 850	1 174 850
Yttre underhållsfond	<u>10 418 382</u>	<u>9 724 661</u>
	11 593 232	10 899 511
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 856 720	11 565 715
Årets resultat	<u>1 966 970</u>	<u>1 984 726</u>
	14 823 690	13 550 441
Summa eget kapital	<u>26 416 922</u>	<u>24 449 952</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>22 773 370</u>	<u>36 946 620</u>
	22 773 370	36 946 620
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 19 671 320	7 898 070
Leverantörsskulder	291 610	433 398
Skatteskulder	29 094	45 336
Övriga skulder	Not 14 361 199	364 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 357 614</u>	<u>1 320 355</u>
	21 710 837	10 061 612
Summa skulder	<u>44 484 207</u>	<u>47 008 232</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>70 901 129</u>	<u>71 458 184</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 966 970	1 984 726
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	857 456	747 934
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 824 426</u>	<u>2 732 660</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 927	17 750
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-124 024</u>	<u>291 821</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 762 329</u>	<u>3 042 231</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-1 194 784</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 194 784</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 400 000</u>	<u>-2 100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 400 000</u>	<u>-2 100 000</u>
Årets kassaflöde	362 329	-252 553
Likvida medel vid årets början	4 399 598	4 652 151
Likvida medel vid årets slut	4 761 927	4 399 598

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

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.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 9,99 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 305 592	9 305 592
Hyror	530 973	481 647
Övriga intäkter	172 559	206 838
Bruttoomsättning	10 009 124	9 994 077
Avgifts- och hyresbortfall	-212 004	-210 204
	9 797 120	9 783 873
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	728 927	1 203 888
Reparationer	622 870	536 619
El	442 260	341 498
Uppvärmning	1 262 545	1 222 898
Vatten	325 199	329 381
Sophämtning	375 941	348 383
Fastighetsförsäkring	191 771	180 070
Kabel-TV och bredband	2 317	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	460 118	435 028
Förvaltningsarvoden	337 292	284 158
Övriga driftkostnader	107 473	111 461
Planerat underhåll	706 280	643 506
	5 562 993	5 636 890
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 163	29 539
Administrationskostnader	41 360	60 903
Extern revision	24 625	23 125
Konsultkostnader	7 550	0
Medlemsavgifter	35 940	35 940
	148 639	149 508
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	121 000	119 001
Revisionsarvode	0	11 900
Övriga arvoden	10 400	0
Sociala avgifter	37 531	34 819
	168 931	165 720
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 116	2 268
Övriga ränteintäkter	426	287
	2 542	2 555
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 094 494	1 101 439
Övriga räntekostnader	180	212
	1 094 674	1 101 651

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 274 767	91 079 983
Ingående anskaffningsvärde mark	641 350	641 350
Årets investeringar	0	1 194 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 916 117	92 916 117
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 164 226	-25 416 292
Årets avskrivningar	-857 456	-747 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 021 682	-26 164 226
Utgående redovisat värde	65 894 436	66 751 891
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 917 000	2 264 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	299 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 816 000	4 472 000
Summa taxeringsvärde	485 733 000	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	3 605	12 675
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 543 476	4 255 899
Placeringskonto HSB Stockholm	47	47
	4 547 128	4 268 621
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	231 867	269 568
	231 867	269 568

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	714	4 649			
	Handelsbanken	84 634	19 399			
	Nordea	1 403	1 401			
	Nordea plusgiro	131 653	118 203			
		218 404	143 652			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	235465	1,36%	2027-12-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	547049	3,06%	2023-12-29	5 498 070	1 000 000
	Stadshypotek AB	892581	2,58%	2025-10-30	13 473 370	700 000
	Swedbank	2854133861	3,85%	2023-09-27	13 473 250	700 000
					42 444 690	2 400 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 444 690
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 773 370
	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				94 729 000	94 729 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				17 271 320	5 498 070
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering				2 400 000	2 400 000
					19 671 320	7 898 070
Not 14	Övriga skulder					
	Inre fond				361 199	364 453
					361 199	364 453
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				120 314	126 145
	Förutbetalda hyror och avgifter				848 481	822 867
	Övriga upplupna kostnader				388 819	371 343
					1 357 614	1 320 355

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexander Almgren

.....
Anna-Lena Kretz

.....
Anton Warnhag

.....
Einar Birgir Björgvinsson

.....
Stefan Reimer

.....
George Engström

.....
Ingemar Frykman

.....
Joakim Lindkvist

.....
Merima Colak

.....
Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Herman Rask

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Herman Rask
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Karolinerna i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GEORGE ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 18:05:35



ANNA-LENA KRETZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:20:37



EINAR BIRGIR BJÖRGVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:12:57



STEFAN REIMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:41:56



INGEMAR FRYKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:46:40



ALEXANDER ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:27:35



MERIMA COLAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:18:49



JOAKIM LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:28:22



ANTON WARNHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:46:46



STEFAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 10:02:48



HERMAN RASK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:19:18



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:08:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-17 kl. 11:21:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:08:39



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.