



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	358
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 988
Totalt 256 objekt		10 346

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.
Stefan Reimer	Ordförande	2023-06-28	
Stefan Larsson	Ledamot	2021-10-27	
Joakim Lindkvist	Ledamot	2022-06-13	
Elisabeth Almgren	Ledamot	2023-06-28	
Alexander Almgren	Ledamot	2021-10-15	
Anton Warnhag	Ledamot	2022-03-02	
Merima Colak	Ledamot	2021-10-15	2024-01-21
Erik Nilsson Nordahl	Ledamot	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Warnhag, Stefan Larsson och Stefan Reimer.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Lindkvist, Stefan Reimer, Alexander Almgren och Anton Warnhag.

Revisorer har varit: Herman Rask och Martin Sternelius (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Felix Gottvall och Kina Algén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2% den 1 juli 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Framgår av tidigare årsredovisningar sedan starten 1938.

Under 2024 genomfördes spolning av stammar och stick till lägenheterna. Det genomfördes byte av pumpar gällande varmvattencirkulation. Hissen byttes på Lidnersgatan 10B. Viss målning av fönster genomfördes.

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

2025 - Utvändig målning av plåt på fönster och taksprång.

2026 - Byte av hiss Lidnersgatan 8. Brandsäkerhetsbesiktning. Rep av tak.

2027 - OVK av lägenheter. Målning av tak och takavvaktning

Årtal	Åtgärd
2025	Utvändig målning av plåt på fönster och taksprång. Reparation av tak.
2026	Byte av hiss Lidnersgatan 8. Brandsäkerhetsbesiktning. Reparation av tak.
2027	OVK av lägenheter. Målning av tak och takavvaktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 329 och under året har det tillkommit 38 och avgått 44 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 323.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	378	390	341	326	383
Skuldsättning, kr/kvm	3 552	3 850	4 103	4 331	4 537
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 679	3 984	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	223	204	196	183	167
Årsavgifter, kr/kvm	1 016	988	932	932	932
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 036	1 002	947	946	944
Nettoomsättning, tkr	10 693	10 346	9 797	9 784	9 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 715	3 032	1 967	1 985	2 009
Soliditet, %	45	41	37	34	32

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	11 680 770	0	57 518	11 738 288
S:a bundet eget kapital, kr	12 855 620	0	57 518	12 913 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 561 302	3 031 903	-57 518	16 535 687
Årets resultat, kr	3 031 903	-3 031 903	1 715 196	1 715 196
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 593 205	0	1 657 678	18 250 883
S:a eget kapital, kr	29 448 825	0	1 715 196	31 164 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 342 482 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	16 593 205
Årets resultat, kr	1 715 196
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 342 482
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 250 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 250 883
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 693 335	10 345 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 680	16 069
Summa Rörelseintäkter		10 716 015	10 361 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 557 736	-4 855 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 865	-200 572
Personalkostnader	Not 6	-199 182	-222 360
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-857 456	-857 456
Summa Rörelsekostnader		-7 887 239	-6 135 983
Rörelseresultat		2 828 775	4 225 923
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 451	2 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 122 030	-1 196 813
Summa Finansiella poster		-1 113 579	-1 194 020
Resultat efter finansiella poster		1 715 196	3 031 903
Resultat före skatt		1 715 196	3 031 903
Årets resultat		1 715 196	3 031 903

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	64 179 524	65 036 980
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		64 179 524	65 036 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		64 180 024	65 037 480

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 952	12 185
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 146 716	5 859 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	270 610	293 276
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 430 278	6 164 514
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	366 629	293 513
<i>Summa Kassa och bank</i>		366 629	293 513
Summa Omsättningstillgångar		5 796 907	6 458 027
Summa Tillgångar		69 976 931	71 495 507

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 174 850	1 174 850
Fond för yttre underhåll		11 738 288	11 680 770
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 913 138	12 855 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 535 687	13 561 302
Årets resultat		1 715 196	3 031 903
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		18 250 883	16 593 205
Summa Eget kapital		31 164 021	29 448 825

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 523 250	33 596 620
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		20 523 250	33 596 620
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 221 440	6 198 070
Leverantörsskulder		291 435	529 824
Skatteskulder		52 780	46 734
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	484 860	419 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 239 144	1 256 289
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		18 289 660	8 450 062
Summa Skulder		38 812 910	42 046 682
Summa Eget kapital och skulder		69 976 931	71 495 507



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 828 775 4 225 923

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

8 451 2 793

Erlagd ränta

-1 101 182 -1 284 582

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 593 500 3 801 590

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 21 916 -65 073

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -204 620 300 244

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-182 704 235 171

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 410 796 4 036 760

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 050 000 -2 650 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 050 000 -2 650 000

Årets kassaflöde

-639 204 1 386 760

Likvida medel vid årets början

6 148 687 4 761 927

Likvida medel vid årets slut

5 509 483 6 148 687

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.

Definitioner nyckeltal

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 2022-2020 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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 150 530	9 863 943
	Hyror lokaler	444 132	428 760
	Hyror övrigt	19 200	19 200
	Övriga primära intäkter	291 477	245 938
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 905 339	10 557 841
	Hyresbortfall	-212 004	-212 004
	<i>Summa</i>	-212 004	-212 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 693 335	10 345 837

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22 680	16 069
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 680	16 069

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-869 126	-729 488
	Snö och halk-bekämpning	-22 802	-20 516
	Reparationer	-422 733	-536 681
	Planerat underhåll	-1 342 482	-137 612
	Försäkringsskador	-131 243	0
	EI	-263 856	-473 292
	Uppvärmning	-1 581 218	-1 265 794
	Vatten	-465 178	-371 133
	Sophämtning	-433 223	-396 521
	Fastighetsförsäkring	-167 472	-150 592
	Kabel-TV och bredband	-3 588	-3 028
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-488 090	-477 758
	Förvaltningsavtalskostnader	-318 862	-293 181
	Övriga driftkostnader	-47 863	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 557 736	-4 855 596
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 632	-30 332
	Administrationskostnader	-114 339	-78 423
	Extern revision	-28 125	-25 000
	Medlemsavgifter	-36 940	-35 940
	Föreningsverksamhet	-22 892	-8 744
	Övriga förvaltningskostnader	-35 936	-19 334
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-272 865	-200 572
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 500	-26 658
	Övriga arvoden	-151 750	-147 247
	Sociala avgifter	-38 932	-48 455
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 182	-222 360
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 394	2 453
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 057	340
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 451	2 793

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 121 593	-1 196 530
	Övriga räntekostnader	-437	-283
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 122 030	-1 196 813
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 274 767	92 274 767
	Ingående anskaffningsvärde mark	641 350	641 350
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	92 916 117	92 916 117
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 879 137	-27 021 682
	Årets avskrivningar	-857 456	-857 456
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 736 593	-27 879 137
	<i>Utgående redovisat värde</i>	64 179 524	65 036 980
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	485 733 000	485 733 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 279 000	94 279 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 279 000	94 279 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 142 854	5 855 174
	Övriga fordringar	3 862	3 879
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 146 716	5 859 053

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 610	293 276
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	270 610	293 276

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

Kassa och bank

Kassa	7 134	844
Bankkonto 7	359 495	292 669
<i>Summa Kassa och bank</i>	366 629	293 513

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

<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	0
Stadshypotek AB	3,64%	2025-01-02	2 448 070	1 400 000
Swedbank	4,32%	2033-09-23	11 523 250	1 000 000
Stadshypotek AB	1,36%	2027-12-30	10 000 000	0
			36 744 690	2 400 000

Långfristig del	20 523 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 221 440
Kortfristig del	16 221 440
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 523 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	0
Stadshypotek AB	3,64%	2025-01-02	2 448 070	1 400 000
Swedbank	4,32%	2033-09-23	11 523 250	1 000 000
Stadshypotek AB	1,36%	2027-12-30	10 000 000	0
			36 744 690	2 400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 221 440
Kortfristig del	16 221 440

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	60 000	0
	Inre fond	351 894	357 313
	Övriga kortfristiga skulder	72 966	61 832
	<i>Summa Övriga skulder</i>	484 860	419 145
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	855 525	838 086
	Upplupna räntekostnader	53 393	32 545
	Övriga upplupna kostnader	330 226	385 658
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 239 144	1 256 289

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 Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm, org.nr. 702001-0919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Kungsbron Borevision AB 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 Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Herman Rask
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-15 kl. 15:29:07



ALEXANDER ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:46:18



ELISABETH ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:39:18



JOAKIM LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:32:25



ANTON WARNHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:33:35



STEFAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:23:49



ERIK NORDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:02:22



HERMAN RASK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:48:11



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:01:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-16 kl. 21:46:43



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:58:11



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.