



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Karolinerna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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



## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma vid Lusthuset beläget mellan Lidnersgatan 10-12, onsdag 8:e juni 2022 klockan 18:00. Alternativ lokal vid dåligt väder är Föreningslokalen, Lidnersgatan 12.

### DAGORDNING

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



20. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
21. Behandling av inkomna motioner
22. Stämmans avslutande

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

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Välkomna!

Styrelsen

# Styrelsen för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Org.nr: 702001-0919

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningens fastigheter

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1938 värdeår 1990.

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

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sopsug i Kristinebergs Samfällighetsförening.

Sopsug.

Föreningens andel är 25 %

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Utbyte av LED i förråd och tvättstugor, byte från nycklar/kodlås till passerbrickor och automatisk dörrstängning i entréer tvättstugor och förråd samt övernattningslägenhet. Takunderhåll på samtliga fastigheter. Genomförd brandkontroll och installation av brandsläckare utanför förråd och tvättstugor.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Hiss	Renovering av en hiss, kvartal 3 enligt Underhållsplan.
2022	Cykel & Bv.rum	Underhåll av ytskick.
2022	Tvättstugor	Underhåll av ytskick.
2022	Fönster, räcken	Utvändig målning av träfönster, entrépartier och stålräcken.
2023	Bastulokal	Grundrenovering f.d bastulokal till förråd och gemensamhets lokal.

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Portrenovering	Ej åtgärdat men alla övriga under 2021 är klara.
2021	Brandskydd	Installation av brandsläckare nära förråd och vind och källare.
2021	Takunderhåll	Visst takunderhåll ska utföras enligt underhållsplan.
2021	Portrenovering	Eftersatt underhåll av trädetaljer i entréer skall åtgärdas.
2021	Passersystem	Gamla passersystem skall bytas ut inklusive automatstängning.
2021	Belysning	Utbyte till LED-belysning i entréer och korridorer.
2019	Brandskydd	Brandtättningsarbete i vindförråd.
2019	Brandskydd	Byte av rökluckor.
2019	Tvättstugor	Renovering av golv i tvättstugor.
2019	Grovsoprummet	Renovering av grovsoprummet.

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

Extra stämman (avs balkongmotion) hölls den 13:e oktober och hade en röstlängd på 85 deltagare, varav 13 via ombud. Extrastämman beslutade att avslå motionen.

**Styrelse**

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-02 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2021-06-02 (stämmomodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
George Engström	Ordförande
Alena Schneidewind	Vice ordförande/Ekonomiansvarig
Stefan Larsson	Ledamot/Ekonomiansvarig
Stefan Reimer	Ledamot
AnnaLena Kretz	Ledamot
Anton Warnhag	Ledamot
Einar Birgir Björgviksson	Ledamot
Alexander Almgren	Ledamot
Merima Colak	Ledamot
Ingemar Frykman	HSB-ledamot
Joakim Lindqvist	Suppleant/Ekonomiansvarig
Mathias Martinsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är George Engström och Alena Schneidewind

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit George Engström och Alena Schneidewind. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Herman Rask	Föreningsvald ordinarie
Martin Sternelius	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit George Engström.

**Valberedning**

Valberedningen består av Stefan Pohl (sammankallande) Yvonne Lomborn och Karan Gandhi.

**Underhållsplan**

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021.

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

**Hållbarhet****Ekonomi**

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

**Miljö**

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

**Social**

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

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 339 (322) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 45 (43) överlåtelse skett.

**Flerårsöversikt****Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	326	383	322	286	285
Skuldsättning, kr/kvm	4 331	4 537	4 740	5 424	5 559
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	6%	6%
Energikostnad, kr/kvm	183	167	155	159	153
Driftskostnad, kr/kvm*	513	449	445	444	426
Årsavgift, kr/kvm	932	932	932	924	900
Totala intäkter, kr/kvm*	946	944	940	926	911

\*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	9 784	9 768	9 710	9 578	9 423
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 985	2 009	2 271	1 820	-499
Soliditet %	34%	32%	28%	24%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring av nyckeltal

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

### Belåning, kr/kvm

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

### Räntekänslighet

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

### Energikostnader

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

### Totala driftkostnader

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

### Årsavgift

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

### Totala intäkter

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

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		9 783 873
Rörelsekostnader	-	6 700 052
Finansiella poster	-	1 099 096
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 984 726</b>
Planerat underhåll	+	643 506
Avskrivningar och utrangeringar	+	747 934
<b>Årets sparande</b>		<b>3 376 166</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>326</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 450	724 400	8 968 166	10 313 429	2 008 781
Reservering till fond 2021			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-643 505	643 505	
Balanserad i ny räkning				2 008 781	-2 008 781
Årets resultat					1 984 726
Belopp vid årets slut	450 450	724 400	9 724 661	11 565 715	1 984 726

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 322 210
Årets resultat	1 984 726
Reservering till underhållsfond	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	643 505
Summa till stämmans förfogande	<b>13 550 441</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>13 550 441</b>
-------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 783 873	9 767 539
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 636 890	-5 561 266
Övriga externa kostnader	Not 3	-149 508	-122 732
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-165 720	-181 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 934	-737 977
Summa rörelsekostnader		-6 700 052	-6 603 254
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 083 822</b>	<b>3 164 285</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 555	3 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 101 651	-1 159 078
Summa finansiella poster		-1 099 096	-1 155 503
<b>Årets resultat</b>		<b>1 984 726</b>	<b>2 008 781</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>66 751 891</u>	<u>66 305 041</u>
		66 751 891	66 305 041
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>66 752 391</u>	<u>66 305 541</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 951	17 933
Övriga fordringar	Not 9	4 268 621	4 547 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>269 568</u>	<u>293 304</u>
		4 562 140	4 858 988
Kassa och bank	Not 11	143 652	117 107
Summa omsättningstillgångar		<u>4 705 792</u>	<u>4 976 095</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>71 458 184</b></u>	<u><b>71 281 636</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 174 850	1 174 850
Yttre underhållsfond	9 724 661	8 968 166
	<u>10 899 511</u>	<u>10 143 016</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 565 715	10 313 429
Årets resultat	1 984 726	2 008 781
	<u>13 550 441</u>	<u>12 322 210</u>
Summa eget kapital	<u>24 449 952</u>	<u>22 465 226</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 36 946 620	38 346 620
	<u>36 946 620</u>	<u>38 346 620</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 898 070	8 598 070
Leverantörsskulder	433 398	252 062
Skatteskulder	45 336	43 986
Övriga skulder	Not 14 364 453	379 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 320 355	1 195 948
	<u>10 061 612</u>	<u>10 469 790</u>
Summa skulder	<u>47 008 232</u>	<u>48 816 410</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>71 458 184</u></b>	<b><u>71 281 636</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 984 726	2 008 781
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	747 934	737 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 732 660</u>	<u>2 746 759</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 750	-56 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	291 821	-574 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 042 231</u>	<u>2 115 703</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 194 784	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 194 784</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 100 000	-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 100 000</u>	<u>-2 100 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-252 553</b>	<b>15 703</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 652 151</b>	<b>4 636 448</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 399 598</b>	<b>4 652 151</b>

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 % 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 0,81 % av anskaffningsvärdet.

**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 1 459 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	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 305 592	9 305 592
Hyror	481 647	475 088
Övriga intäkter	206 838	212 163
Bruttoomsättning	<u>9 994 077</u>	<u>9 992 843</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-210 204</u>	<u>-225 304</u>
	<b>9 783 873</b>	<b>9 767 539</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 203 888	711 536
Reparationer	536 619	565 221
El	341 498	182 493
Uppvärmning	1 222 898	1 162 707
Vatten	329 381	378 425
Sophämtning	348 383	323 174
Fastighetsförsäkring	180 070	166 728
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	435 028	427 468
Förvaltningsarvoden	284 158	312 080
Övriga driftkostnader	111 461	117 690
Planerat underhåll	643 506	1 213 744
	<u>5 636 890</u>	<u>5 561 266</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 539	27 282
Administrationskostnader	60 903	27 135
Extern revision	23 125	22 500
Konsultkostnader	0	9 875
Medlemsavgifter	35 940	35 940
	<u>149 508</u>	<u>122 732</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	119 001	116 253
Revisionsarvode	11 900	8 500
Övriga arvoden	0	16 000
Sociala avgifter	34 819	40 526
	<u>165 720</u>	<u>181 279</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 268	1 900
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	47
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 150
Övriga ränteintäkter	287	478
	<u>2 555</u>	<u>3 575</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 101 439	1 159 123
Övriga räntekostnader	212	-45
	<u>1 101 651</u>	<u>1 159 078</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 079 983	91 079 983
Ingående anskaffningsvärde mark	641 350	641 350
Årets investeringar	1 194 784	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 916 117</b>	<b>91 721 333</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-25 416 292	-24 678 315
Årets avskrivningar	-747 934	-737 977
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 164 226</b>	<b>-25 416 292</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 751 891</b>	<b>66 305 041</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 264 000	2 264 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 472 000	4 472 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>326 736 000</b>	<b>326 736 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	12 675	12 707
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 255 899	4 534 998
Placeringskonto HSB Stockholm	47	47
	<b>4 268 621</b>	<b>4 547 751</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	269 568	293 304
	<b>269 568</b>	<b>293 304</b>

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	4 649	6 520
	Handelsbanken	19 399	19 683
	Nordea	1 401	1 401
	Nordea plusgiro	118 203	89 503
		<b>143 652</b>	<b>117 107</b>

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	430289	0,45%	2022-12-30	6 498 070	1 000 000
Stadshypotek AB	892581	2,58%	2025-10-30	14 173 370	700 000
Swedbank	2854133861	3,85%	2023-09-27	14 173 250	700 000
				44 844 690	2 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 844 690

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 946 620**

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

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 94 729 000 94 279 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	5 498 070	6 498 070
Kortfristig del av långfristig skuld, lån nästa års amortering	2 400 000	2 100 000
	<b>7 898 070</b>	<b>8 598 070</b>

Not 14 Övriga skulder		
Inre fond	364 453	379 724
	<b>364 453</b>	<b>379 724</b>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	126 145	132 381
Förutbetalda hyror och avgifter	822 867	821 330
Övriga upplupna kostnader	371 343	242 237
	<b>1 320 355</b>	<b>1 195 948</b>

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Alena Schneidewind

.....  
Alexander Almgren

.....  
Anna-Lena Kretz

.....  
Anton Warnhag

.....  
Einar Birgir Björgvinsson

.....  
George Engström

.....  
Ingemar Frykman

.....  
Merima Colak

.....  
Stefan Larsson

.....  
Stefan Reimer

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 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2021 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 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 revisionsssed 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 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 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GEORGE ENGSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 11:34:18



**ANNA-LENA KRETZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 18:48:40



**EINAR BIRGIR BJÖRGVINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:49:01



**STEFAN REIMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 09:20:29



**INGEMAR FRYKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 17:57:32



**ALEXANDER ALMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 16:02:01



**MERIMA COLAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 11:20:24



**ALENA SCHNEIDEWIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:54:25



**STEFAN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 08:39:17



**ANTON WARNHAG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 16:34:25



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 13:58:36



**HERMAN RASK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 15:30:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 13:59:39



**HERMAN RASK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 15:33:19









# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## 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.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**