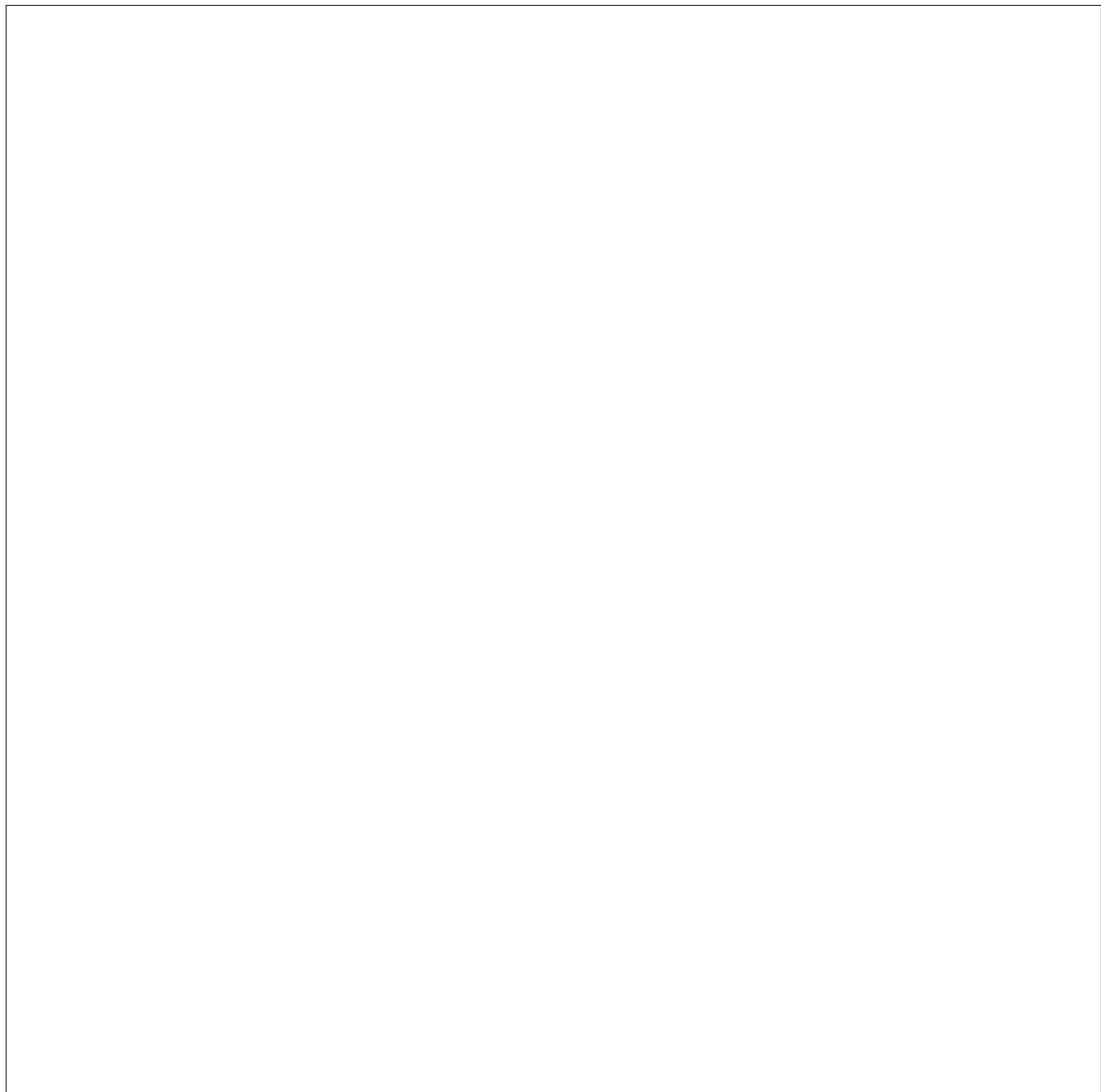


# ÅRSREDOVISNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET

1 SEPTEMBER 2001 – 31 DECEMBER 2002



*Karolinerna anno 1939*

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING KAROLINERNA

# STYRELSE OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER UNDER VERKSAMHETSÅRET

## STYRELSE

Styrelse:	Helena Lundberg	Ordförande
	Jonas Westlund	Vice ordförande
	Martin Andersson	Sekreterare
	Hans Arnesjö	
	Stefan Larsson	
	Björn Carlsson	Utsedd av HSB Stockholm
Styrelse- suppleanter:	Louise Björkhager	
	Ola Lundberg	
	Christina Martin	Utsedd av HSB Stockholm

*Anm: I tur att avgå vid 2003 års ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Arnesjö, Helena Lundberg, samt suppleanten Ola Lundberg.*

## REVISORER

Annika Edström    Ordinarie  
Bengt Högberg    Suppleant  
HSB:s Riksförbund revisionsbyrå.

## VALBEREDNINGSKOMMITTÉ

Göran Norlén    Sammankallande  
Sven Malmberg  
Katarina Eriksson

## FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen av Helena Lundberg, Jonas Westlund, Hans Arnesjö samt Benny Stenberg, två i förening.

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 januari 2002, Stefanskolan i Kristineberg. Särskild kallelse med ärenden utdelades i laga tid.

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm avger härmed redovisning för verksamhetsåret 1 september 2001 – 31 december 2002.

(Ändrat verksamhetsår från brutet till kalenderår.)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades och registrerades år 1938.

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter – Karolinerna 20, 21 och 22 – med adress Lidnersgatan 12, 10 och 2 – 8, med organisationsnummer: 702001-0919.

Föreningens 252 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

I fastigheterna Lidnersgatan 10 och 12 finns 4 lokaler om sammanlagt 378 kvadratmeter. Dessa hyrs ut till Stockholms social förvaltning, ett företag samt en privatperson.

### Medlemmar

Föreningen har 276 (274) medlemmar vartill kommer HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter.

Under verksamhetsåret har 53 (33) lägenheter överlåtits.

### Årsavgifter och intäkter

Årsavgifter för bostäder, lokaler samt övriga intäkter har under året uppgått till 11 761 617 kr (8 506 517 kr).

### Drift

Kostnaderna för uppvärmning har uppgått till 1 150 346 kr (778 849 kr).

Ökningen är helt i fas med budgeterad summa med tanke på den förlängda perioden.

Kostnaderna för vatten har hållit sig i nivå medan elen har som alla känner till ökat markant.

Ändå har vi ett bra avtal med leverantören som ger oss 2,5 öre påslag per KW enligt spotpriset på marknaden.

### Underhåll

Det vi har gjort under året är målning av taket k22 (enl. underhållsplan) och under sommaren 2003 kommer taket k20 att underhållas.

Övernattningslägenheten i 12:an som nu har varit igång ett drygt år är en mycket populär investering som utnyttjas väl av våra medlemmar.

### Personal

Föreningen har en heltidsanställd vice värd som förutom administrativa sysslor såsom kontering, överlåtelser och panthanteringar även handhar fastighetsskötseln.

*Anm. Siffrorna inom ( ) avser föregående räkenskapsår.*

## Föreningsverksamhet

På stämman den 23 januari 2002 beslutades det att vårt räkenskapsår skulle rulla per kalenderår istället för det brutna räkenskapsår som vi tidigare haft. Därför har det här räkenskapsåret varit ett tertial längre än normalt. Under året som gått har styrelsen hållit 16 (11) protokollförda sammanträden.

Årsstämman lockade 39 st medlemmar. Intresset för att vara med och påverka föreningens verksamhet har ökat bland föreningens medlemmar vilket är en glädjande utveckling. Under året har dessutom en extrastämma hållits (5 februari 2003) då projekten bredbandsinstallation och balkongbyggnation behandlades.

Informationsskriften Karolinernytt har utkommit med tre utgåvor. Luciafirandet hölls enligt tradition i vår kombinerade bastu- och festlokal och de närvarande avnjöt glögg, lussebullar, pepparkakor och clementiner. Vi besöktes dessutom av två smålucior (Alice och Lisa) som spred ljus och glädje omkring sig. Övernattningslägenheten har varit välbokad under året. Vår bastulokal har tyvärr inte varit lika välbokad.

I juni månad hölls en städ dag där vi rensade upp i gemensamma utrymmen både inomhus och utomhus. Antalet deltagande medlemmar var stort. Medlemmarna hade också möjlighet att rensa sina förråd och slänga skrymmande skräp i den container som hyrts in för ändamålet. Aktiviteten avslutades med korv och öl vid lusthuset. Monica Widén har även i år bidragit till en förtjusande blomsterprakt kring våra hus. Vi tackar och bockar för detta engagemang.

## Finansiell redogörelse

Under 2002 togs stämmobeslut om stadgeförändring i syfte att övergå till kalenderbokslutsår istället för de brutna bokslutsår som vi tidigare haft (från den 31 augusti till den 1 september). Detta innebär att bokslutsåret som inleddes den 1:a september 2001 förlängdes till den 31 december 2002 och således omfattar 16 månader. Det bör noteras vid jämförelse att kolumnen för föregående bokslut i den efterföljande resultat- och balansräkningen avser 12 månader.

Bokslutsåret kännetecknas av en för föreningen klart gynnsam ränteutveckling. Istället för marknadens förväntade räntehöjningar fick vi se kraftiga sänkningar. Under perioden löpte bindningstiden ut för fastighetslån om 28 miljoner kronor. Genom att lägga mycket energi på bevakningen av ränteutvecklingen har vi kunnat ligga rörligt med två tredjedelar av föreningens lån. Den totala genomsnittliga årsräntan för våra fastighetslån understeg därmed 5% för bokslutsåret, vilket bidrar till kraftigt plus i resultaträkningen. Föreningens blandfundsplacering har emellertid fortsatt falla cirka 30% under bokslutsåret. På bokslutsdagen var värdet 1,7 miljoner kronor att jämföra med det nominella och bokförda värdet om 3 miljoner kronor. Mot bakgrund av ränteutvecklingens positiva resultat för året har styrelsen valt att skriva ned värdet på blandfonden till dess aktuella marknadsvärde.

Föreningens goda likviditet möjliggjorde en extraamortering om 2 miljoner kronor i maj 2002. På bokslutsdagen noterades en likviditet om 3 miljoner kronor. Övrigt värt att notera under året är att en hel del arbete ägnats åt föreningens underhållsplan. Detta har inneburit att den årliga avsättningen till den yttre underhållsfonden har höjts till 340 000 kronor.

Resultatet för räkenskapsåret blir trots den extraordinära nedskrivningen 103 592 kronor. Ur det ekonomiska perspektivet ser därmed de närmaste åren riktigt positiva ut för vår förening.

## Resultat, finansiering och ekonomisk ställning

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Styrelsen föreslår att årets överskott 103 592 kronor förs mot dispositionsfonden.**

*Anm. Siffror inom ( ) avser föregående räkenskapsår.*

# RESULTATRÄKNING

		01-09-02-12	00-09-01-08
Nettoomsättning	Not 1	11 614 944	8 397 044
<i>Fastighetskostnader</i>			
Arvoden, löner och sociala kostnader	Not 2	- 572 807	- 412 698
Drift	Not 3	-2 694 813	-1 854 971
Underhåll	Not 4	- 587 607	- 527 742
Fastighetsskatt		- 619 711	- 629 150
Avskrivningar	Not 5	- 813 634	- 553 329
Summa fastighetskostnader		-5 288 572	-3 977 890
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6 326 382</b>	<b>4 419 154</b>
Jämförelsestörande poster	Not 6	-1 257 572	- 10 956
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 068 810</b>	<b>4 408 198</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	142 385	114 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 107 603	-4 589 391
Summa finansiella poster		-4 965 218	-4 474 603
Resultat efter finansiella kostnader		103 592	- 66 405
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>103 592</b>	<b>- 66 405</b>

# BALANSRÄKNING

		02-12-31	01-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	80 165 875	80 979 509
Mark och markanläggningar	Not 9	641 350	641 350
Summa materiella anläggningstillgångar		80 807 225	81 620 859
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 742 928	3 000 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 742 928	3 000 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 550 153</b>	<b>84 621 359</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		479	14 710
Övriga fordringar	Not 11	71 228	30 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 728	72 412
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 228 935	1 482 102
Summa kortfristiga fordringar		1 385 370	1 600 042
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 700 000	2 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt	Not 14	26 030	42 453
Summa kassa och bank		26 030	42 453
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 111 400</b>	<b>3 942 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 661 553</b>	<b>88 563 854</b>

# BALANSRÄKNING

02-12-31

01-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

Not 15

#### *Bundet eget kapital*

Insatser

450 450

450 450

Upplåtelseavgifter

724 400

724 400

Summa bundet eget kapital

1 174 850

1 174 850

#### *Fritt eget kapital*

Dispositionsfond

935 649

1 002 054

Årets resultat

103 592

-66 405

Summa fritt eget kapital

1 039 241

935 649

**Summa eget kapital**

**2 214 091**

**2 110 499**

### Underhållsfonder

Fond för yttre underhåll

2 877 576

2 573 481

Fond för inre underhåll

836 673

778 410

**Summa avsättningar**

**3 714 249**

**3 351 891**

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

78 160 650

80 863 132

**Summa långfristiga skulder**

**78 160 650**

**80 863 132**

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Not 17

181 337

26 994

Skatteskulder

189 262

82 856

Övriga skulder

Not 18

14 664

27 150

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 187 300

2 101 332

**Summa kortfristiga skulder**

**1 572 563**

**2 238 332**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**85 661 553**

**88 563 854**

### Poster inom linjen

*Ställda panter för skulder till kreditinstitut*

Fastighetsinteckningar

94 279 000

94 279 000

*Ansvarsförbindelser*

Fastigo

6 192

2 181

# NOTER

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.  
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

## Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

## Avsättningar

Avsättningar enligt årsredovisningslagen avser åtagande mot utomstående parter.

Föreningen har valt att även redovisa fond för yttre underhåll som avsättning i balansräkningen.

Fonden avser reservering för föreningens egna framtida underhållskostnader i enlighet med underhållsplanen eller fastställd budget. Minimiansättning regleras i stadgarna.

## Inkomstskatt

När det ackumulerade underskottet är förbrukat kommer föreningen att betala statlig inkomstskatt. Inkomsten är schablonmässigt beräknad från fastighetens taxeringsvärde och finansiella poster. Föreningens underskott är i år 25 234 738 kr och har då ökat med 360 367 kr i jämförelse med föregående års underskott.

## Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Not 1 Nettoomsättning	02-12-31	01-08-31
Årsavgifter	11 024 300	7 943 852
Hyror	593 990	419 602
Skattereduktion	0	35 070
Bränsleavgifter	36 733	28 356
Hysesjusteringar	0	11 066
Överlåtelseavgifter	47 790	23 400
Pantavgifter	12 250	8 250
Hyror övermattninglägenheter	30 150	17 050
Vattenavgifter	9 100	0
Byggnämälän vindsprojekt	0	7 440
Nycklar	7 300	7 900
Övriga intäkter	4	4 531
<b>Brutto</b>	<b>11 761 617</b>	<b>8 506 517</b>
Avsatt till inre fond	-146 663	-109 473
<b>Nettoomsättning</b>	<b>11 614 954</b>	<b>8 397 044</b>

Not 2 Medelantal anställda	Innevarande år	Föregående år
Män	1	1
Kvinnor	0	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen	02-12-31	01-08-31
Arvode förtroendevalda	88 150	67 337
Sociala kostnader	24 682	18 181
Pensionskostnader och förpliktelser		
Övrigt		
<b>Summa</b>	<b>112 832</b>	<b>85 518</b>

Revisorer	02-12-31	01-08-31
BoRevision AB	11 348	9 150
<b>Summa</b>	<b>11 348</b>	<b>9 150</b>

Övriga förtroendevalda/anställda	02-12-31	01-08-31
Löner och ersättningar	325 220	230 380
Sociala kostnader	92 172	68 914
Pensionskostnader och förpliktelser	31 235	18 326
Övriga personalkostnader	0	410
<b>Summa</b>	<b>448 627</b>	<b>318 030</b>

<b>Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>572 807</b>	<b>412 698</b>
---	----------------	----------------

Not 3 Drift	02-12-31	01-08-31
Städning	135 562	94 890
Varuinköp för förbrukning	72 523	21 793
Skador och självrisker	41 532	20 608
Taxe bundna utgifter och uppvärmning		
El	312 627	184 000
Uppvärmning	1 150 346	778 849
Vatten	274 432	244 939
Sophämtning	152 910	132 660
Bevakningskostnader	2 467	1 848
Fastighetsförsäkring	49 799	19 741
Kabel-TV	77 396	83 016
Ekonomiförvaltning	200 014	125 888
Medlemsavgift, HSB	77 617	58 208
Medlemsavgifter, övriga	2 971	1 454
Kostnader för årsredovisning	38 219	17 469
Möteskostnader	30 187	14 426
Telefon och post	26 222	18 897
Övrig drift	49 990	36 285
<b>Summa drift</b>	<b>2 694 813</b>	<b>1 854 971</b>

## Not 4 Underhåll

Löpande underhåll	02-12-31	01-08-31
Löpande underhåll, byggnad	13 238	1 656
Löpande underhåll, antennenläggning	1 569	0
Löpande underhåll, tvättutrustning	0	38 640
Löpande underhåll, el	0	12 967
Löpande underhåll, hiss	60 941	40 737
Löpande underhåll, hyreslägenhet	0	28 377
Löpande underhåll, övrigt	58 559	31 934
<b>Summa löpande underhåll</b>	<b>134 307</b>	<b>154 311</b>

## Periodiskt underhåll

Investeringsbidrag	0	-120 000
Periodiskt underhåll, tvätt	0	653 750
Periodiskt underhåll, byggnader	6 705	155 563
Periodiskt underhåll, hyreslägenheter	0	9 681
Periodiskt underhåll, övrigt	142 500	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	453 300	230 000
Avlyft ur fond för yttre underhåll	-149 205	-555 563
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b>453 300</b>	<b>373 431</b>
<b>Summa löpande och periodiskt underhåll</b>	<b>587 607</b>	<b>527 742</b>

## Not 5 Avskrivningar

Byggnader	813 634	553 329
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>813 634</b>	<b>553 329</b>

## Not 6 Jämförelsestörande poster

Nedskrivning av Nordea Optima till marknadsvärde	-1 257 572	0
Ombyggnad av råvind	0	-10 956
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>	<b>-1 257 572</b>	<b>-10 956</b>

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	20 694	16 589
Specialinlåning	112 763	94 353
Övriga ränteintäkter	8 928	3 846
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>142 385</b>	<b>114 788</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	5 107 603	4 714 676
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	486
Erhållna räntebidrag	0	-132 847
Övrigt	0	7 076
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>5 107 603</b>	<b>4 589 391</b>

Not 9 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	90 709 716	813 634	0,9%	-10 543 841	80 165 875
	90 709 716	813 634		-10 543 841	80 165 875

Värdeminskning av byggnader sker enligt en 40-årig annuitetsplan. Årets avskrivning är beräknad på 16 månader då föreningen har bytt räkenskapsår. Avskrivningsprocenten för 12 månader är 0,67%.

Mark

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	641 350				641 350
Mark	641 350		0	0	641 350

Taxeringsvärde

	02-12-31	01-08-31
Byggnader	78 954 000	69 025 000
Mark	36 346 000	31 763 000
	115 300 000	100 788 000

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm, upptagna till nominellt värde	500
Nordea Optima	1 742 428
Marknadsvärde	1 742 428
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 742 928

Not 11 Övriga fordringar

Handkassa	3 000
Skattekonto	68 228
Summa övriga fordringar	71 228

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen ränteintäkt, specialinlåning	27 394
Kabel-TV	18 832
Ekonomisk förvaltning	38 502
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 728

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	700 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 700 000

Not 14 Kassa bank, övrigt

Postgiro	18 190
Nordea, aktielikvidkonto	7 840
Summa kassa bank, övrigt	26 030

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Dispositions-fond	Årets resultat
<b>Ingående balans</b>				
01-09-01	450 450	724 400	1 002 054	-66 405
<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>			-66 405	66 405
<b>Årets resultat</b>				103 592
<b>Utgående balans</b>				
02-12-31	450 450	724 400	935 649	103 592

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	4,17%	Rörlig ränta	8 505 000
Nordea	4,10%	Rörlig ränta	4 750 000
Nordea	5,72%	04-04-21	6 175 000
Nordea	4,10%	Rörlig ränta	16 923 493
Nordea	5,72%	04-04-21	21 883 234
Nordea	4,19%	Rörlig ränta	19 923 923
Summa skulder till kreditinstitut			78 160 650

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 510 000 kr per år de kommande fem åren.

Not 17 Leverantörsskulder

Bjarbo & Co AB	282
Com Hem AB	18 832
Electrolux Wascator	3 440
Fortum Markets AB	108 718
Frithiof Johansson Entreprenörfirma AB	1 713
HSB Stockholm	38 502
SPP Försäkringsbolaget	1 191
UniClean AB	8 659
Summa leverantörsskulder	181 337

Not 18 Övriga skulder

Personalens källskatt	5 900
Moms	8 764
Summa övriga skulder	14 664

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	762 793
Vatten	17 060
El	76 503
Fjärrvärme	120 069
Övrigt	1 171
Möteskostnad	2 936
Varuinköp för förbrukning	1 988
Räntekostnader fastighetslån	131 291
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 930
Årsredovisning	20 000
Upplupet styrelsearvode	21 000
BoRevision	10 400
Övrig drift	6 947
Löpande underhåll	2 875
Upplupen arbetsgivaravgift	5 337
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 187 300

Stockholm i mars 2003

HSB:s Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm

Helena Lundberg Hans Arnesjö Martin Andersson Stefan Larsson Jonas Westlund Björn Carlsson



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm  
Org.nr. 702001-0919

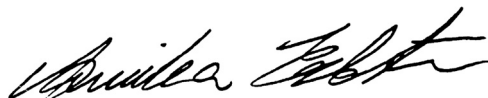
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 2001-09-01 – 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2003



Annika Edström  
Av föreningen vald revisor



Mikael Ek  
BoRevision AB