

STYRELSE OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER UNDER VERKSAMHETSÅRET

STYRELSE

Ordinarie ledamöter:	Helena Hallergård	Ordförande
	Ilja Hallberg	Vice ordförande
	Louise Björkhager	Sekreterare
	Jenny Ekman	Ekonomirapportör
	Jonas Brunberg	
	Ann-Christin Majling	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:	Pär Pettersson	Suppleant
	Charlotta Rydin	Suppleant
	Christina Martin	Suppleant utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid 2006 års ordinarie föreningsstämma är Louise Björkhager, Jenny Ekman och Jonas Brunberg.

REVISORER

Christer Frey Ordinarie
Bengt Högberg Suppleant
BoRevision AB

VALBEREDNINGSKOMMITTÉ

Göran Järvén Sammanställande (har ej medverkat p.g.a. sjukdom)
Rickard Karlsson
Annika Gerlach

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats av - förutom styrelsen gemensamt - Helena Hallergård, Jenny Ekman, Louise Björkhager samt Benny Stenberg, två i förening.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum söndagen den 26 mars 2006 på hotell Kristineberg. Särskild kallelse med ärenden utdelades i laga tid.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm avger härmed redovisning för verksamhetsåret 1 januari 2006 – 31 december 2006.

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 3 lokaler om sammanlagt 358 kvadratmeter. Dessa hyrs ut till Stockholms socialförvaltning, ett företag samt en privatperson.

Medlemmar

Föreningen har 298 (291) medlemmar vartill kommer HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter.

Under verksamhetsåret har 47 (37) lägenheter överlåtits.

Årsavgifter och intäkter

Årsavgifter för bostäder, lokaler samt övriga intäkter har under året uppgått till 8 121 067 kr (8 343 582 kr).

Drift

Kostnaderna för uppvärmning har uppgått till 960 774 kr (991 387 kr). Förbrukningen för året är under medelvärdet vilket har minskat genomslaget av stigande fjärrvärmepriser. Föreningen har under året skrivit ett avtal med Fortum som reglerar eventuella prishöjningar på fjärrvärme utöver KPI samt ger föreningen 0,06 % rabatt på aktuellt fjärrvärmepris. Kostnaderna för vatten och el håller sig i nivå med budget.

Underhåll

Under året har samtliga staket runt föreningens fastigheter målats liksom mer än hälften av fönsterblecken. Reglersystemet till föreningens värmväxlar har bytts ut och en rensning av ventilationskanaler i tvättstugor samt hyrda lokaler har utförts. Gården mellan Lidnersgatan 10 och 12 har fräschats upp med påfyllning av ny jord, då gräsytan som lades 1989 hade sjunkit, och en grillplats har iordningställt mellan 10:an och 12:an.

Kommande reoveringar och underhåll

I början av 2007 kommer trapphus och hisschakt i fastigheterna att målas om. På uppdrag av Miljöförvaltningen genomför föreningen en radonmätning i samtliga fastigheter. Vidare planeras en översyn och åtgärd av ventilationen i 12:an. Föreningen planerar periodiskt underhåll med hjälp av en 20-årig underhållsplan som regelbundet uppdateras. ↙

Personal

Föreningen har en heltidsanställd vicevärd som förutom administrativa sysslor såsom överlåtelser och panthanteringar även handhar fastighetsskötseln.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Möten och stämmor

Under året som gått har styrelsen hållit 11 (10) protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 26 mars 2006 med 21 (33) medlemmar närvarade.

Information

Informationsskriften Karolinernytt har utkommit med tre nummer under året. I övrigt har information anslagits i portar, hissar samt delats ut i brevlådorna vid behov.

Leverantörer

Med anledning av en motion på årsstämman 2006 har styrelsen under året undersökt alternativa städleverantörer och skrivit ett nytt ettårsavtal med B Pettersson fastighetsservice HB med start 1 januari 2007. Under året har Ownit AB tagit över administrationen av föreningens bredbandsabonnemang. Nytt avtal har skrivits med Liselotte Lööf AB angående hämtning av grovsopor samt med SOS alarmering angående jourberedskap för akuta förvaltningsärenden.

Gemensamma aktiviteter

I maj och oktober anordnades vår- respektive höststädning då frivilliga medlemmar gemensamt rensade föreningens gårdar och vindar och grovstädade gemensamma utrymmen. Efter väl utfört arbete har föreningen bjudit deltagande medlemmar på varmkorv.

FINANSIELL REDOGÖRELSE

Under 2006 har en del förändringar gjorts, främst med avseende på föreningens långsiktiga ekonomiska strategi och i samband med det har även samarbetet med Nordea fördjupats.

Den gynnsamma utvecklingen på räntemarknaden har svängt till en mer negativ trend med stigande räntekostnader som följd. Banker och kreditinstitut prognostiserar att räntorna kommer att fortsätta att stiga och generellt att ligga på en högre nivå i framtiden. Då räntekostnaderna står för så mycket som 35% av föreningens kostnader har styrelsens ambition varit att påverkan på månadsavgifterna ska bli så liten som möjligt.

För att minimera avgiftshöjningar och minska föreningens risknivå (d.v.s. minska exponeringen mot räntemarknaden) har styrelsen, i samråd med Nordea, sett över lånestrukturen och valt att med swapavtal binda den tredjedel som tidigare legat rörlig. Två tredjedelar av lånen är nu bundna med swapavtal och en tredjedel med hypotekslån (ska läggas om i november 2007). Fördelen med ränteswapar är att de är mer flexibla än bundna hypotekslån och tillåter föreningen att göra ändringar av lånebildens om läget på räntemarknaden förändras. Planen är att framöver ha en lånestruktur bestående av en mix av olika swapavtal med olika bindningstider samt en mindre del till rörlig ränta. Hur lånebildens såg ut på balansdagen framgår av notförteckningen till balansräkningen. ✍

Utvecklingen på räntemarknaden och ökade driftskostnader föranledde styrelsen att i slutet av året att fatta beslut om en 4%-ig höjning av månadsavgifterna från och med januari månad 2007. För att reducera avgiftshöjningen beslutade styrelsen samtidigt att sluta avsätta medel till den inre fonden. Senast en förändring gjordes av avgifterna var år 2003 då avgifterna sänktes med 8%.

Likviditeten på balansdagen var mycket god (2,7 mkr). I mars 2006 gjordes även en extra amortering på 1 mkr. Då likviditeten är så god planerar styrelsen att göra ytterligare en extra amortering på lånen under början av 2007. Totalt har föreningen en belåning på drygt 73 mkr och under året har nästan 2,7 mkr betalats i räntekostnader. Den genomsnittliga räntan under 2006 har varit ca 3,95%.

Placeringen i blandfonden Optima (Nordea) har gått bra under 2006 och marknadsvärdet på balansdagen var drygt 2,7 mkr, vilket är 123 871 kr högre än föregående års bokslut. Strategin med fondinnehavet är att den ska balansera den yttre underhållsfonden.

Årets resultat blev ett överskott på 368 122 kr.

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 481 532
Årets resultat	<u>368 122</u>
Summa fritt eget kapital	1 849 655

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-183 717
Överföring till fond för yttre underhåll	500 000
Balanserat resultat	<u>1 533 372</u>
	1 849 655 <



Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	8 011 062	8 191 522
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 206 370	-3 481 604
Planerat underhåll		-183 717	-8 099
Fastighetskatt		-679 550	-679 550
Avskrivningar		-909 095	-850 391
Summa fastighetskostnader		-4 978 732	-5 019 644
Rörelseresultat		3 032 331	3 171 877
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	8 700	11 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-2 672 908	-2 321 351
Summa finansiella poster		-2 664 208	-2 309 935
Resultat efter finansiella kostnader		368 122	861 942
Årets resultat		368 122	861 942

**Balansräkning** 2006-12-31 2005-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	78 038 987	78 913 567
Inventarier	Not 6	4 951	39 466
Summa materiella anläggningstillgångar		78 043 938	78 953 033

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	1 742 928	1 742 928
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 742 928	1 742 928

Summa anläggningstillgångar**79 786 866 80 695 961****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		541	500
Övriga fordringar	Not 8	109 867	107 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	110 990	179 498
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 507 264	1 720 113
Summa kortfristiga fordringar		2 728 662	2 007 414

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	0	1 000 000
---------------------------------	--------	---	-----------

Kassa och bank

Plusgiro		170 498	74 283
Bank		8 032	7 978
Summa kassa och bank		178 530	82 260

Summa omsättningstillgångar**2 907 191 3 089 674****Summa tillgångar****82 694 058 83 785 636**

**Balansräkning** 2006-12-31 2005-12-31**Eget kapital och skulder**

	Not 11		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		450 450	450 450
Upplåtelseavgifter		724 400	724 400
Fond för yttre underhåll		3 585 347	3 243 446
Summa Bundet eget kapital		4 760 197	4 418 296
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 481 532	961 491
Årets resultat		368 122	861 942
Summa fritt eget kapital		1 849 655	1 823 433
Summa eget kapital		6 609 852	6 241 729
Skulder			
Fond för inre underhåll		856 882	854 016
Skulder till kreditinstitut	Not 12	73 673 424	75 177 155
Leverantörsskulder		333 768	374 510
Övriga skulder	Not 13	13 853	28 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 206 279	1 109 372
Summa skulder		76 084 206	77 543 906
Summa eget kapital och skulder		82 694 058	83 785 636
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		94 279 000	94 279 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		7 163	5 192



Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	368 122	861 942
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	909 095	850 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 277 217	1 712 333
före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 065 903	-1 027 080
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	44 031	206 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 387 151	891 941
Investeringsverksamheten		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-70 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-70 063
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-1 503 731	-452 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 503 731	-452 930
Årets kassaflöde	883 420	368 948
Likvida medel vid årets början	1 802 373	1 433 425
Likvida medel vid årets slut	2 685 793	1 802 373



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 20.717.762 kr, en minskning med 1.291.878 kr jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

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



Noter

2006-12-31

2005-12-31

Medelantal anställda

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	1	1
Summa	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	83 370	66 983
Sociala kostnader	23 937	19 152
Summa	<u>107 307</u>	<u>86 135</u>

Revisorer

Föreningsvald	7 940	7 880
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	313 747	283 281
Sociala kostnader	90 082	80 992
Förändring av semesterlöneskuld	58 199	0
Pensionskostnader och förpliktelser	29 071	29 785
Övriga personalkostnader	28 350	24 686
Summa	<u>519 448</u>	<u>418 744</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

634 695

512 759



Noter	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 625 160	7 625 160
Hyror	299 880	299 880
Övriga intäkter	196 027	376 542
Brutto	<u>8 121 067</u>	<u>8 301 582</u>
Hyesförluster	-7	-63
Avsatt till inre fond	-109 997	-109 997
Nettoomsättning	<u>8 011 062</u>	<u>8 191 522</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader *	634 695	512 758
Fastighetskötsel och städ	123 675	116 556
Reparationer	237 075	357 911
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	220 000	226 889
Uppvärmning	960 774	991 387
Vatten **	109 416	216 911
Sophämtning	330 865	263 819
Fastighetsförsäkring	54 076	49 883
Kabel-TV	124 740	135 135
Övriga avgifter	100 892	270 434
Förvaltningsarvoden	170 184	166 076
Övrig drift	139 977	173 845
Summa drift	<u>3 206 370</u>	<u>3 481 604</u>
* Varav ej tidigare upptagen semesterlöneskuld 58 199 kr.		
** Varav 77 863 kr avser återbetalning från Stockholm Vatten avseende år 2005.		
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	5 421	2 798
Specialinlåning	248	6 727
Övriga ränteintäkter	3 031	1 891
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>8 700</u>	<u>11 416</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	2 672 908	2 320 614
Räntekostnader övriga	0	737
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2 672 908</u>	<u>2 321 351</u>



Noter

2006-12-31

2005-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	90 709 716	837 553	0,92%	-13 534 238	77 175 478
Fastighetsnät	370 267	37 027	10,00%	-148 108	222 159
	91 079 983	874 580		-13 682 346	77 397 637

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	641 350				641 350
	641 350				641 350

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	73 170 000	73 170 000
Mark	58 785 000	58 785 000
	131 955 000	131 955 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Kopiator	11 369	3 790	33,3%	-7 580	3 789
Borrmaskin	3 488	1 163	33,3%	-2 326	1 162
Dataväxel	55 206	27 603	50,0%	-55 206	0
Lövblås	5 875	1 959	33,3%	-5 875	0
Dator	14 380	0	0,0%	-14 380	0
	90 318	34 515		-85 367	4 951

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Nordea Optima, anskaffningsvärde 3 000 000 kr	1 742 428	1 742 428
Marknadsvärde 2 743 189 (2 619 318)		
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 742 928	1 742 928

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	4 163	1 599
Handkassa	3 000	3 000
Skattefordringar	102 704	102 704
Summa övriga fordringar	109 867	107 303



HSB:s Brf Karolinerna

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV	10 395
Fastighetsförsäkring	56 567
Ekonomiförvaltning	44 028
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>110 990</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
Summa kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-01-01	450 450	724 400	3 243 446	961 491	861 942
Disposition enl. stämmobeslut			341 901	520 041	-861 942
Årets resultat					368 122
Utgående balans					
2006-12-31	450 450	724 400	3 585 347	1 481 532	368 122

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	
Nordea Hypotek	4,97%	2007-11-21	7 625 000	
Nordea Hypotek	Swapavtal	3,38%	2010-11-22	24 000 000
Nordea Hypotek	Swapavtal	3,798%	2008-11-21	24 000 000
Nordea Hypotek	3,03%	Rörligt	1 207 410	
Nordea Hypotek	4,97%	2007-11-21	16 841 014	
Summa skulder till kreditinstitut			<u>73 673 424</u>	

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 506 000 kr per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Ej inlösta avier	0	12 206
Personalens källskatt	7 006	8 932
Moms	6 847	7 715
Summa övriga skulder	<u>13 853</u>	<u>28 853</u>



Noter

2006-12-31

2005-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	699 389
El	83 989
Vatten	10 460
Sophämtning	1 433
Revision	14 300
Ränta fastighetslån	330 255
Arbetsgivaravgifter	6 454
Semesterlöneskuld	58 199
Övrigt	1 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 206 279</u>

Stockholm

2007

Louise Björkhager

Helena Hallergård

Jonas Brunberg

Ilja Hallberg

Jenny Ekman

Ann-Christin Majling

Vår revisionsberättelse har 2007-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisör

Jörgen Götehed
Av BoRevision AB förordnad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Karolinerna

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm

Organisationsnummer 702001-0919

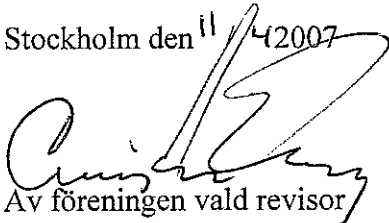
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

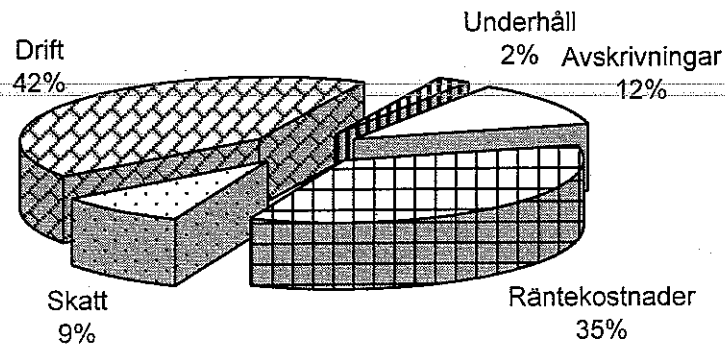
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11/4 2007

Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
BoRevision AB



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader

