



Org Nr: 702001-0919

Styrelsen för HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Org.nr: 702001-0919

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31 *d.s.*

STYRELSE OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER UNDER VERKSAMHETSÅRET

STYRELSE

Ledamöter:	Ilja Hallberg	Ordförande
	Lars Haraldsson	Vice ordförande
	Louise Björkhager (tom. september)	Sekreterare
	Mats Nyström	
	Joakim Lindkvist	
	Vanja Lycke	Utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:	Karin Westberg (tom. november)	
	Nils Ohlsson	

Anm: I tur att avgå vid 2011 års ordinarie föreningsstämma är Lars Haraldsson, Mats Nyström och Nils Ohlsson.

REVISORER

Veronica Frey Ordinarie

Ewa Bodén Suppleant

Revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB:s riksförbund.

VALBEREDNINGSKOMMITTÉ

Tomas Ahlgren Sammankallande

Michaela Lundström

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Ilja Hallberg, Lars Haraldsson, Joakim Lindkvist. Två i förening.

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 27 april 2010, i HSB Stockholms lokaler, Flemingsgatan 41. Särskild kallelse med ärenden utdelades i laga tid. JS.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm avger härmed redovisning för verksamhetsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010.

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, varav 2 i källare, om sammanlagt 358 kvadratmeter. Dessa hyrs ut till SSEAH Sweden AB, föreningen SVEROK Stockholm, Remstam & Co El AB och Bengt Sundqvist.

Medlemmar

Föreningen har 294 (297) medlemmar.

Under verksamhetsåret har 38 (35) lägenheter överlåtit.

Årsavgifter och intäkter

Årsavgifter för bostäder, lokaler samt övriga intäkter har under året uppgått till 8 290 164 kr (8 310 363 kr).

Underhåll

Arbetet med att upphandla takplåtsbyten för taken på Lidnersgatan 2-8 och 12 har påbörjats och takbytet planeras ske 2012. Detta arbete är en del av underhållsplanen.

Föreningen har anlitat konsulter från Ångpanneföreningen för att göra en andra kartläggning av skadorna på källarstammarna i fastigheterna. Arbetet ska resultera i en rapport och en rekommendation om den metod för stamreovering som är bäst lämpad för fastigheterna. Detta arbete är inte en del av underhållsplanen men ingår i budgeten för de kommande fem åren.

Under de kommande fem åren måste föreningens hissar reoveras. Byte av hissar är ett större arbete och ingår i underhållsplanen.

Kostnaderna för underhåll av föreningens tvättstugor har varit oförändrade. Maskinerna i tvättstugorna bör enligt underhållsplanen bytas ungefär 2012. JS.

Anm. Siffrorna inom () avser föregående räkenskapsår vilket avser 12 månader.

Föreningsverksamhet

Under året som gått har styrelsen hållit 12 (13) protokollförda sammanträden och en ekonomikonferens under en heldag.

Årsstämman hölls den 27 april i HSB Stockholms lokaler, 33 (21) medlemmar deltog.

Vår- och höststädningar genomfördes av medlemmarna i föreningen. Dessa har varit gemytliga tillställningar där medlemmarna arbetat med föreningens lokaler och trädgård, efter arbetet har deltagarna avslutat med mat och dryck.

Tack vare Tomas Ahlgren och föreningens trädgårdsgrupp har vi fått njuta av blommor i krukor och planteringar kring våra hus.

Föreningens övernattningslägenhet har fortsatt vara väldigt populär.

Tack vare ett förträffligt initiativ från föreningens bastugrupp, Annika af Sandeberg, Karin Vennström, Katarina Linnarson, Matthew Silver, Mattias Snäll och Per Ekman kan alla medlemmar njuta av föreningens bastu.

Finansiell redogörelse.

Föreningens ekonomi har under året utvecklats enligt plan och resultatet för 2010 blev 1 748 161 Kr. Prioriterade områden under 2010 har varit kassaflödet, korrigerad amorteringstakt samt omläggning av föreningens lån.

Föreningen har under året förbättrat kassaflödet med 2 514 610 Kr och de likvida medlen var vid årets slut 4 489 596 Kr. Kassaflödet har varit ett prioriterat område under 2010 eftersom det planerade underhållet under de kommande åren är jämförelsevis stort. Förhoppningen är att kunna genomföra det kommande underhållet utan att nämnvärt påverka föreningens ekonomi.

Amorteringarna ökade under året från 1 200 000 Kr till 1 400 000 Kr per år. Ökningstakten för amorteringarna beror på den långsiktiga planeringen för föreningen, nästkommande stambyte och större renovering måste genomföras om ca 20 år. Föreningens långsiktiga lånestrategi är att placera en tredjedel av lånen med kort bindningstid, ytterligare en tredjedel med två till tre års bindningstid, samt sista tredjedelen med fem års bindningstid.

Föreningen har under året lagt om lånen enligt den plan som presenterades i 2009 års förvaltningsberättelse. Det innebär att bindningstiden för lånen har förlängts jämfört med 2009. Förlängningen av bindningstiden ger föreningen en stabilare kostnadsbild och minskar föreningens risk vid räntehöjningar.

Föreningens ekonomi styrs i stor utsträckning av föreningens lån. Bortsett från allmänna kostnadsökningar och risken för framtida höjningar av räntenivån, känner vi idag inte till några faktorer som på kort sikt kan påverka föreningens avgifter.

Kostnaden för en av föreningens tidigare hyresgäster, Lab 1, som gick i konkurs 2008, belastar årets resultat negativt med ca 110 000 Kr. Under verksamhetsåret har hyresavtalen för de båda större kontorslokalerna tecknats för tre år till SSEAH och SVEROK.

Under verksamhetsåret fattades beslut om en avgiftshöjning om fem procent som genomförs den första januari 2011. JS.

Anm. Siffrorna inom () avser föregående räkenskapsår vilket avser 12 månader.

Resultat, finansiering och ekonomisk ställning

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3372694
Årets resultat	<u>1748161</u>
	5120855

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-11700
Överföring till fond	1285903
Balanserat resultat	<u>3846652</u>
	5120855

25.

Anm. Siffrorna inom () avser föregående räkenskapsår vilket avser 12 månader.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	8 290 164	8 310 363
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 651 934	-3 489 805
Planerat underhåll		-11 700	-162 163
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-374 114	-358 974
Avskrivningar	Not 3	-944 124	-944 124
Summa fastighetskostnader		<u>-4 981 872</u>	<u>-4 955 066</u>
Rörelseresultat		3 308 292	3 355 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	151 423	433 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 711 554	-2 228 083
Summa finansiella poster		<u>-1 560 131</u>	<u>-1 794 401</u>
Årets resultat		1 748 161	1 560 896

DS.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

73 624 165

74 568 289

Mark och markanläggningar

Not 7

641 350

641 350

74 265 51575 209 639*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

74 266 01575 210 139**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 136

111 359

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 352 647

1 908 565

Övriga fordringar

Not 9

19 023

11 340

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

143 464

188 134

4 516 2692 219 398

Kassa och bank

Not 11

136 949

66 421

Summa omsättningstillgångar

4 653 2182 285 818**Summa tillgångar****78 919 234****77 495 958**

d.S.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		450 450	450 450
Upplåtelseavgifter		724 400	724 400
Underhållsfond		4 682 009	3 558 269
		<u>5 856 859</u>	<u>4 733 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 372 694	2 935 538
Årets resultat		1 748 161	1 560 896
		<u>5 120 855</u>	<u>4 496 434</u>
Summa eget kapital		<u>10 977 714</u>	<u>9 229 553</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	65 619 210	66 219 210
Leverantörsskulder		378 042	412 353
Skatteskulder		62 062	46 558
Fond för inre underhåll		568 164	602 610
Övriga skulder	Not 14	13 101	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 300 941	985 674
Summa skulder		<u>67 941 520</u>	<u>68 266 405</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 919 234</u>	<u>77 495 958</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		94 279 000	94 279 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		94 279 000	94 279 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga JS.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 748 161	1 560 896
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	944 124	944 124
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 692 285</u>	<u>2 505 020</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	147 210	-80 111
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>275 115</u>	<u>5 091</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 114 610</u>	<u>2 430 000</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-600 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-600 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Årets kassaflöde	2 514 610	1 230 000
Likvida medel vid årets början	1 974 985	744 986
Likvida medel vid årets slut	4 489 596	1 974 985

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

ds.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget 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 100-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid räkenskapsårets slut till 21 166 175 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	85 596	96 000
Sociala kostnader	29 921	32 739
	<u>115 517</u>	<u>128 739</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 200	8 200
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	57 619
Sociala kostnader	0	0
	<u>0</u>	<u>57 620</u>
Totalt	<u>123 717</u>	<u>194 559</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JS.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 930 296	7 930 296
Hyror	383 808	297 136
Övriga intäkter	116 909	98 368
Bruttoomsättning	<u>8 431 013</u>	<u>8 325 800</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-30 834	-15 417
Hyresförluster	<u>-110 015</u>	<u>-20</u>
	8 290 164	8 310 363
Not 2 Drift		
Personalkostnader	125 212	198 858
Fastighetsskötsel och lokalvård	277 560	193 623
Reparationer	397 858	314 202
El	248 418	230 263
Uppvärmning	1 182 797	1 093 643
* Vatten	230 905	148 742
Sophämtning	287 351	286 487
Fastighetsförsäkring	63 937	64 033
Kabel-TV	103 344	158 810
Förvaltningsarvoden	602 958	687 679
Övriga driftskostnader	131 594	113 465
	<u>3 651 934</u>	<u>3 489 805</u>
<p>* I augusti har Stockholm vatten gjort en avläsning. I årets kostnad ingår ca 50.000 kr för tiden 2008-08-04--2009-12-31</p>		
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	907 097	907 097
Om- och tillbyggnad	37 027	37 027
	<u>944 124</u>	<u>944 124</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 527	4 180
Ränteintäkter skattekonto	5	0
Ränteswap intäkter	142 698	427 050
Övriga ränteintäkter	1 193	2 451
	<u>151 423</u>	<u>433 682</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 013 083	1 351 368
Ränteswap kostnader	697 680	876 406
Övriga räntekostnader	791	309
	<u>1 711 554</u>	<u>2 228 083</u>

J.S.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm**

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	91 079 983	91 079 983			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 079 983	91 079 983			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 511 694	-15 567 570			
	Årets avskrivningar	-944 124	-944 124			
	Utgående avskrivningar	-17 455 818	-16 511 694			
	Bokfört värde	73 624 165	74 568 289			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	108 801 000	102 398 000			
	Mark	109 430 000	75 445 000			
		218 231 000	177 843 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	641 350	641 350			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 350	641 350			
	Bokfört värde	641 350	641 350			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	19 023	7 024			
	Övriga fordringar	0	4 316			
		19 023	11 340			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	0	63 937			
	Kabel TV	28 380	11 340			
	Ekonomiförvaltning	51 856	49 419			
	Administrativ förvaltning	63 227	63 438			
		143 464	188 134			
Not 11	Kassa och bank					
	Kassa	14 158	10 000			
	Postgiro	121 461	51 345			
	Nordea	1 331	5 076			
		136 949	66 421			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppi. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	450 450	724 400	3 558 269	2 935 538	1 560 896
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 123 740	437 156	-1 560 896
	Årets resultat					1 748 161
	Belopp vid årets slut	450 450	724 400	4 682 009	3 372 694	1 748 161

J.S.

**HSB Brf Karolinerna i Stockholm****Noter****2010-12-31****2009-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	386 713	3,16%	2013-10-30	21 873 070	699 938
Stadshypotek	386 714	3,78%	2015-10-30	21 873 070	699 938
Stadshypotek	388 325	2,05%	2011-11-01	21 873 070	0
				65 619 210	1 399 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

64 219 334

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

58 619 830

Föreningen har haft ett Swapavtal till det nominella beloppet 24 000 000 kr med den fasta räntan 3,23. Avtalet löpte ut 2010-11-22.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Momsredovisning	13 101	0
	13 101	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	327 899	7 919
Förutbetalda hyror och avgifter	739 133	691 928
El	22 980	20 103
Fjärrvärme	164 163	138 113
Städning	0	17 729
Sophämtning	6 694	0
Revision	16 000	16 000
Snörenhållning	5 893	0
Vatten	11 586	9 378
Ränteswap	0	73 386
Övrigt	6 593	11 118
	1 300 941	985 674

Stockholm, den

Ilja Hallberg

Joakim Lindkvist

Lars Haraldsson

Mats Nyström

Vanja Lycke

Vår revisionsberättelse har 11-04-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Organisationsnummer 702001-0919

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Karolinerna i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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.

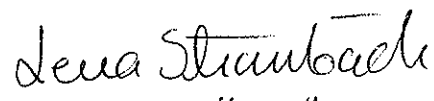
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2011-04-21

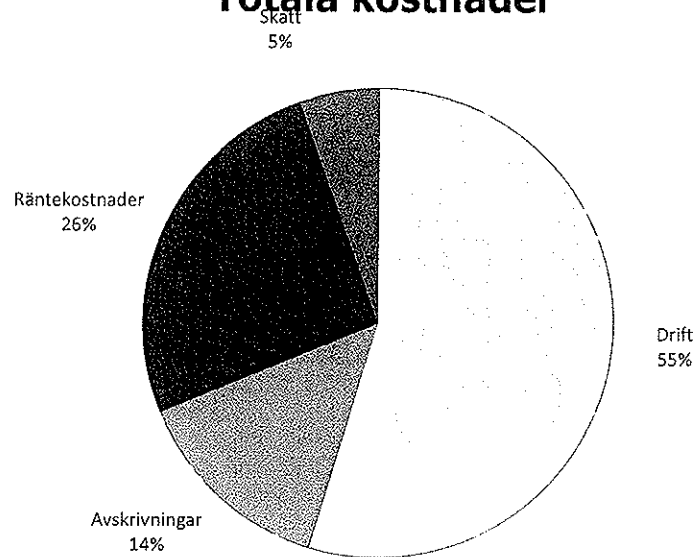

Av föreningen vald revisor


Lena Strömbeck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

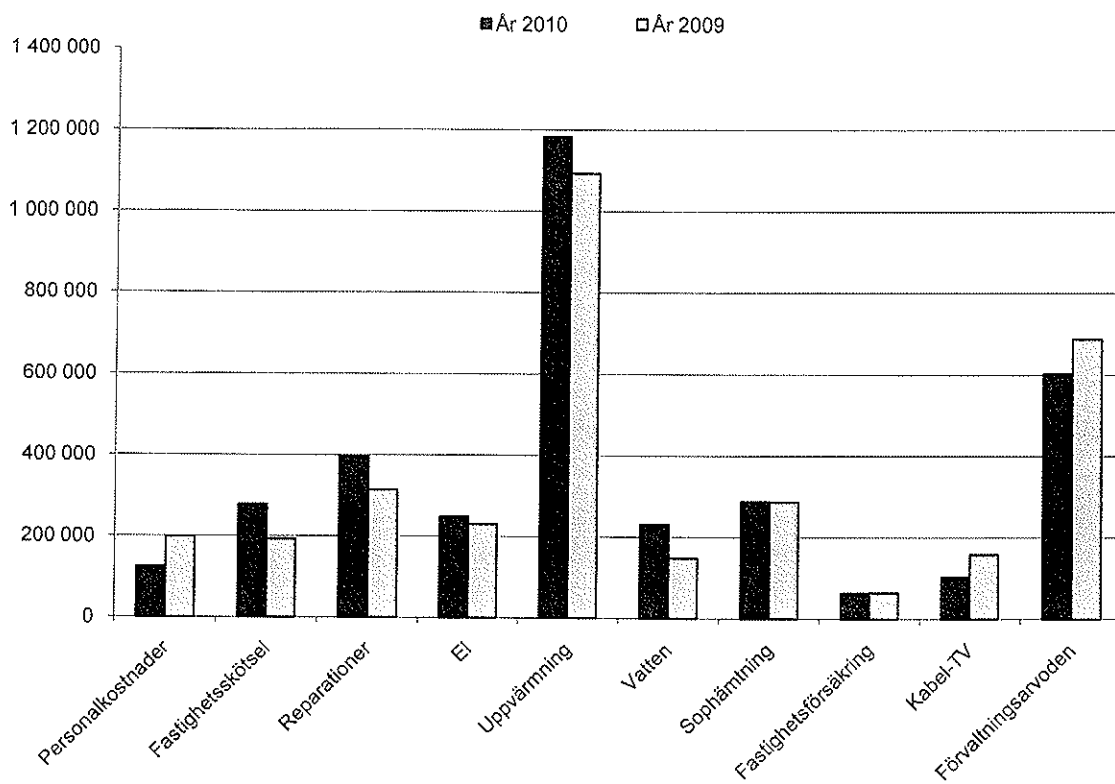


HSB Brf Karolinerna i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)