



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0919 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|--------------|----------------------|
| Karolinerna 20 | 1938-01-01 | 1938 |
| Karolinerna 21 | 1938-01-01 | 1938 |
| Karolinerna 22 | 1938-01-01 | 1938 |
| Totalt 3 objekt | | |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4 | lokaler (hyresrätt) | 358 |
| 252 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9988 |
| Totalt 256 objekt | | 10346 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 1 rok, 156 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Föreningen är delaktig i Sopsug i Kristinebergs Samfällighetsförening.
Föreningens andel är 25%.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| George Engström | Ordförande | 2020-07-05 | |
| Stefan Larsson | Ledamot | 2021-10-27 | |
| Joakim Lindkvist | Ledamot | 2022-06-13 | |
| Joakim Lindkvist | Suppleant | 2018-06-12 | 2022-06-13 |
| Stefan Reimer | Ledamot | 2021-10-15 | |
| Anna-Lena Kretz | Ledamot | 2021-10-15 | |
| Ingemar Frykman | Ledamot | 2021-10-15 | |
| Alena Schneidewind | Ledamot | 2020-07-05 | 2022-06-13 |
| Alexander Almgren | Ledamot | 2021-10-15 | |
| Einar Birgir Björgvinsson | Ledamot | 2021-10-15 | |
| Anton Warnhag | Ledamot | 2022-03-02 | |
| Merima Colak | Ledamot | 2021-10-15 | |
| Mattias Martinsson | Suppleant | 2021-10-15 | 2022-03-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: George Engström, Anna-Lena Kretz, Anton Warnhag, Einar Birgir Björgvinsson, Stefan Larsson och Stefan Reimer. Vissa av dessa kommer att ställa upp till omval.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Larsson, George Engström, Joakim Lindkvist, Anna-Lena Kretz, Alena Schneidewind.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Herman Rask vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stefan Pohl och Karan Gandhi vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2020.

Under 2022 genomfördes en hissrenovering i 10 a. Dessutom byggdes en ny Pergola mellan Lidnersgatan 8 och 10. Underhåll av ytskick i cykel- och Bf.rum och tvättstugor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Framgår av tidigare årsredovisningar sedan starten 1938.

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

2023:Utvändig målning av träfönster, renovering av entrépartier (se limpan) och målning av stälträcken. Byte av reglerventiler på värmesystem. Renovering av takfläktar, FX-system.

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2024 | Byte av pumpar varmvattencirkulation. OVK-besiktning lokaler med FTX. Byte av hiss Lidnersgatan 10b. Stampsolning av avloppssystem |
| 2025 | Byte av maskiner i tvättstugor. Utvändig målning av plåt på fönster och taksprång. |
| 2026 | Byte av maskiner i tvättstugor (resterande) Byte av hiss Lidnersgatan 8. Brandsäkerhetsbesiktning. Rep av tak. |
| 2027 | OVK av lägenheter. Målning av tak och takavvaktning |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339. och under året har det tillkommit 39 och avgått 44 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 334.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 341 | 326 | 383 | 322 | 286 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 103 | 4 331 | 4 537 | 4 740 | 5 424 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 196 | 183 | 167 | 155 | 159 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 500 | 513 | 449 | 445 | 444 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 932 | 932 | 932 | 932 | 924 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 947 | 946 | 944 | 940 | 926 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 797 | 9 784 | 9 768 | 9 710 | 9 578 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 967 | 1 985 | 2 009 | 2 271 | 1 820 |
| Soliditet, % | 37 | 34 | 32 | 28 | 24 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 450 450 | 0 | 0 | 450 450 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 724 400 | 0 | 0 | 724 400 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 9 724 661 | 0 | 693 721 | 10 418 382 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 10 899 511 | 0 | 693 721 | 11 593 232 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 11 565 715 | 1 984 726 | -693 721 | 12 856 720 |
| Årets resultat, kr | 1 984 726 | -1 984 726 | 1 966 970 | 1 966 970 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 13 550 441 | 0 | 1 273 249 | 14 823 690 |
| S:a eget kapital, kr | 24 449 952 | 0 | 1 966 970 | 26 416 922 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 706 279 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 13 550 441 |
| Årets resultat, kr | 1 966 970 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 400 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 706 279 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 14 823 690 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 14 823 690 |

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