



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Karolinerna i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Karolinerna i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0919 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2025-11-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 988
4	lokaler (hyresrätt)	358
<b>Totalt 256 objekt</b>		<b>10 346</b>

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.
Stefan Reimer	Ordförande	2023-06-28
Stefan Larsson	Ledamot	2021-10-27
Joakim Lindkvist	Ledamot	2022-06-13
Elisabeth Almgren	Ledamot	2023-06-28
Alexander Almgren	Ledamot	2021-10-15
Anton Warnhag	Ledamot	2022-03-02
Erik Nordahl	Ledamot	2024-07-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Almgren, Erik Nilsson Nordahl och Joakim Lindkvist

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Lindkvist, Stefan Reimer, Alexander Almgren och Anton Warnhag.

Revisorer har varit: Herman Rask, ordinarie, och Martin Sternelius, suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Felix Gottvall och Lina Algén, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 1 % 1 oktober 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 10 oktober 2022.

Under 2025 genomfördes en upprustning av föreningens lusthus. Sly rensades utmed fasaden på Lidnersgatan 2-8. Visst underhåll av fönster och dörrar på Lidnersgatan 2-8. Byte av VVC-ventiler i fastigheterna.

## 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:**

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av hiss Lidnersgatan 8. Brandsäkerhetsbesiktning. Reparation av tak. Översyn av plåtpartier för eventuell målning.
2027	OVK av lägenheter. Målning av tak och takavvaktning
2028	Byte av hiss Lidnersgatan 6
2029	Målning av trapphus och tvättstugor
2030	Energideklaration, Byte av hiss Lidnersgatan 4. Byten av hisslinor, Lidnersgatan 12.

**Medlemsinformation**

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 324 och under året har det tillkommit 40 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 315.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	421	378	390	341	326
Skuldsättning, kr/kvm	3 218	3 552	3 850	4 103	4 331
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 334	3 679	3 984	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	234	223	204	196	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	1 016	988	932	932
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 088	1 036	1 002	947	946
Nettoomsättning, tkr	11 109	10 693	10 346	9 797	9 784
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 107	1 715	3 032	1 967	1 985
Soliditet, %	49	45	41	37	34

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	450 450	0	0	450 450
Upplåtelseavgifter, kr	724 400	0	0	724 400
Underhållsfond, kr	11 738 288	0	1 191 514	12 929 802
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 913 138</b>	<b>0</b>	<b>1 191 514</b>	<b>14 104 652</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 535 687	1 715 196	-1 191 514	17 059 369
Årets resultat, kr	1 715 196	-1 715 196	3 107 092	3 107 092
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 250 883</b>	<b>0</b>	<b>1 915 578</b>	<b>20 166 461</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>31 164 021</b>	<b>0</b>	<b>3 107 092</b>	<b>34 271 113</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 208 486 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	18 250 883
Årets resultat, kr	3 107 092
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	208 486
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 166 461</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 166 461</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 108 629	10 693 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 943	22 680
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>11 257 572</b>	<b>10 716 015</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 695 873	-6 557 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 784	-272 865
Personalkostnader	Not 6	-251 190	-199 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-857 456	-857 456
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 159 302</b>	<b>-7 887 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 098 270</b>	<b>2 828 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 899	8 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-995 077	-1 122 030
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-991 177</b>	<b>-1 113 579</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 107 092</b>	<b>1 715 196</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 107 092</b>	<b>1 715 196</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 107 092</b>	<b>1 715 196</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	63 322 068	64 179 524
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>63 322 068</b>	<b>64 179 524</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>63 322 568</b>	<b>64 180 024</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 789	12 952
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 693 982	5 146 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	308 928	270 610
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 012 699</b>	<b>5 430 278</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	416 943	366 629
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>416 943</b>	<b>366 629</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>6 429 642</b>	<b>5 796 907</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>69 752 210</b>	<b>69 976 931</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 174 850	1 174 850
Fond för yttre underhåll	12 929 802	11 738 288
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>14 104 652</b>	<b>12 913 138</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 059 369	16 535 687
Årets resultat	3 107 092	1 715 196
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>20 166 461</b>	<b>18 250 883</b>

### Summa Eget kapital

**34 271 113 31 164 021**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 996 620	20 523 250
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>30 996 620</b>	<b>20 523 250</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 300 000	16 221 440
Leverantörsskulder		335 599	291 435
Skatteskulder		37 194	52 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	481 811	484 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 329 873	1 239 144
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 484 477</b>	<b>18 289 660</b>

### Summa Skulder

**35 481 097 38 812 910**

### Summa Eget kapital och skulder

**69 752 210 69 976 931**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 098 270	2 828 775
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	857 456	857 456
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>857 456</b>	<b>857 456</b>
Erhållen ränta	3 899	8 451
Erlagd ränta	-981 879	-1 101 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 977 746</b>	<b>2 593 500</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 407	21 916
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	103 059	-204 620
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>71 652</b>	<b>-182 704</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 049 398</b>	<b>2 410 796</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 448 070	-3 050 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 448 070</b>	<b>-3 050 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>601 328</b>	<b>-639 204</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 509 483</b>	<b>6 148 687</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 110 811</b>	<b>5 509 483</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0. Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	10 276 638	10 150 530
	Hyror lokaler	742 286	444 132
	Hyror övrigt	19 200	19 200
	Övriga primära intäkter	282 509	291 477
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>11 320 633</b>	<b>10 905 339</b>
	Hysesbortfall	-212 004	-212 004
	<i>Summa</i>	<b>-212 004</b>	<b>-212 004</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>11 108 629</b>	<b>10 693 335</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	148 943	22 680
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>148 943</b>	<b>22 680</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 122 279	-1 187 988
	Snö och halk-bekämpning	-26 428	-22 802
	Reparationer	-625 966	-422 733
	Planerat underhåll	-208 486	-1 342 482
	Försäkringsskador	-185 270	-131 243
	El	-273 322	-263 856
	Uppvärmning	-1 616 452	-1 581 218
	Vatten	-529 914	-465 178
	Sophämtning	-411 058	-433 223
	Fastighetsförsäkring	-177 697	-167 472
	Kabel-TV och bredband	-3 918	-3 588
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-513 958	-488 090
	Övriga driftkostnader	-1 125	-47 863
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 695 873</b>	<b>-6 557 736</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 690	-34 632
	Administrationskostnader	-127 306	-114 339
	Extern revision	-29 875	-28 125
	Medlemsavgifter	-36 720	-36 940
	Föreningsverksamhet	-22 674	-22 892
	Övriga förvaltningskostnader	-101 519	-35 936
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-354 784</b>	<b>-272 865</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-20 825	-8 500
	Övriga arvoden	-170 200	-151 750
	Sociala avgifter	-60 165	-38 932
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-251 190</b>	<b>-199 182</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 639	2 394
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 260	6 057
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>3 899</b>	<b>8 451</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-994 719	-1 121 593
	Övriga räntekostnader	-358	-437
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-995 077</b>	<b>-1 122 030</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 274 767	92 274 767
	Ingående anskaffningsvärde mark	641 350	641 350
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>92 916 117</b>	<b>92 916 117</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 736 593	-27 879 137
	Årets avskrivningar	-857 456	-857 456
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-29 594 049</b>	<b>-28 736 593</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>63 322 068</b>	<b>64 179 524</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 951 000	2 917 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	267 000 000	299 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	4 186 000
	<i>Summa</i>	<b>489 951 000</b>	<b>485 103 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 279 000	94 279 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>94 279 000</b>	<b>94 279 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 693 868	5 142 854
	Övriga fordringar	114	3 862
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>5 693 982</b>	<b>5 146 716</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308 928	270 610
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>308 928</b>	<b>270 610</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	6 127	7 134
	Handelsbanken	410 816	359 495
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>416 943</b>	<b>366 629</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,95%	2030-09-30	12 773 370	1 300 000
Stadshypotek AB	1,36%	2027-12-30	10 000 000	0
Swedbank	4,32%	2033-09-23	10 523 250	1 000 000
			<b>33 296 620</b>	<b>2 300 000</b>

Långfristig del	30 996 620
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	2 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	5 523 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,95%	2030-09-30	12 773 370	1 300 000
Stadshypotek AB	1,36%	2027-12-30	10 000 000	0
Swedbank	4,32%	2033-09-23	10 523 250	1 000 000
			<b>33 296 620</b>	<b>2 300 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	2 300 000

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	60 000	60 000
Inre fond	351 004	351 894
Övriga kortfristiga skulder	70 807	72 966
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>481 811</b>	<b>484 860</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	900 174	855 525
	Upplupna räntekostnader	66 591	53 393
	Övriga upplupna kostnader	363 108	330 226
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 329 873</b>	<b>1 239 144</b>

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Karolinerna i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelser 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Sebastian Lexander**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Martin Sternelius**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Karolinerna i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Stefan Reimer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:50:25



### Alexander Almgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:14:18



### Elisabeth Almgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:02:35



### Joakim Lindkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:33:57



### Anton Warnhag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:28:22



### Stefan Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 19:16:10



### Erik Nordahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 07:55:12



### Martin Sternelius

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:40:46



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:06:10



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Karolinerna i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Martin Sternelius

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:43:22



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:03:55



# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.