



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Korsriddaren i Stockholm



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF KORSRIDDAREN

HSB bostadsrättsförening Korsriddaren kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 23 maj 2024 kl. 19:30.

Plats: Föreningslokalen, Hägerstensvägen 165 C.

DAGORDNING - FÖRSLAG

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot

19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

Bilagor till kallelsen:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelse och revisorer samt arvodesförslag



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Korsriddaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-1891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|-----------------------|
| Främlingen 1-7 | 1943-09-01 | 1946 med värdeår 1956 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 17 | lokaler | 1035 |
| 173 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9915 |
| 23 | förråd | 253 |
| Totalt 213 objekt | | 11203 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 106 st 2 rok, 35 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Mickaela Jönsson | Ordförande | 2018-05-09 | |
| Curt Lennart Rönnevig | Ledamot | 2017-10-07 | |
| Berndt Larsson | Ledamot | 2022-06-07 | |
| Jan Erik Lindqvist | Ledamot | 2014-05-18 | |
| Kristina Åkerman | Ledamot | 2017-10-07 | |
| Michael Bartosch | Ledamot | 2019-06-25 | |
| Fredrik Lindahl | Ledamot | 2022-06-07 | 2023-06-11 |
| Emilie Areborn | Ledamot | 2023-08-21 | |
| Helene Cathrine Schalck Koefoed | Ledamot | 2023-08-21 | |
| Nils Salomonsson | Ledamot | 2023-08-21 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mickaela Jönsson, Jan Erik Lindqvist och Nils Salomonsson. Emelie Areborn avgick ur styrelsen 2024-01-29 p.g.a. flytt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berndt Larsson, Jan Erik Lindqvist, Kristina Åkerman, Michael Bartosch, Mickaela Jönsson, Helene Cathrine Schalck Koefoed och Nils Salomonsson.

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

Valberedning har varit: Ann-Marie Strömberg (sammankallande), Pernilla Ivarsson samt Maja Westman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.
Extrastämma för nya stadgar hölls 2023-10-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Pågående eller framtida underhåll:

- 2024 2025 Värmeväxlare, ny DUC (datoriserad undercentral)
- 2024 - Rensning stuprännor & brunnar
- 2024- Rensning av cyklar
- 2024 - Förundersökning för dränering husgrund av hus 1,2 och 4.
- 2024 - Radonmätning
- 2024- Nya dagvattenrör + dränering av husen 3, 5, 6 och 7.
- 2025-2026 - Renovering trapphus

2027 - OVK

2029 - Energideklaration

Avgiftshöjning under 2023:

1:a höjningen 1 april 5%.

2:a höjningen 1 okt 5 %.

Totalt gjordes en höjning med 10 % 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 - Termostatbyte och injustering värme lägenheter

2016 - Byte av torkskåp och tvättmaskiner i tvättstugor

2016 - Byte av radiatorer i entréer

2018-2020 - Renovering av fasader och ommålning. Även byte av utomhusarmaturer i LED på fasader.

2018-2020 - Byte av tak.

2018-2020 - Nya portar och handtag entréer

2019 - Energideklaration

2019-2020 - Renovering och tillbyggnad återvinningsrum

2020 - Gårdar, Cykelrum -rensning

2020-2021 - Byte av belysning i allmänna utrymmen till LED med rörelsevakt

2021 - OVK Kommersiella lokaler och lägenheter

2022-2023 - Målning av fönster och byte till energiglas 4 mm i ytterbåge.

2023 - Stamspolning lägenheter , kommersiella lokaler och allmänna ytor så som bl.a. tvättstugor och toaletter.

2023 - Renovering gästlägenhet samt lokal på Hägerstensvägen 155

2023- Byte ny avgasare i UC + rengöring av expansionkärl

2023-2024 - Byte elmätare IMD

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 119 | 93 | 80 | 180 | 169 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 498 | 4 352 | 3 682 | 3 861 | 4 123 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 967 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 7 | 6 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 251 | 269 | 249 | 200 | 219 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 790 | 742 | 731 | 722 | 716 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 897 | 770 | 738 | 731 | 719 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 529 | 9 079 | 8 657 | 8 548 | 8 499 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -821 | -1 042 | -1 063 | 556 | 1 256 |
| Soliditet, % | 11 | 12 | 16 | 17 | 16 |

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

Nya nyckeltal per 2023 saknar jämförelsetal för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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.

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.

Uppllysning gällande årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Årets kassaflöde för den löpande verksamheten är positivt och föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 119kr/kvm.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 217 449 | 0 | 0 | 217 449 |
| Underhållsfond, kr | 7 990 465 | 0 | -70 457 | 7 920 008 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 8 207 914 | 0 | -70 457 | 8 137 457 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 263 254 | -1 042 310 | 70 457 | -708 599 |
| Årets resultat, kr | -1 042 310 | 1 042 310 | -821 302 | -821 302 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -779 056 | 0 | -750 845 | -1 529 901 |
| S:a eget kapital, kr | 7 428 858 | 0 | -821 302 | 6 607 556 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 628 457 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 | -779 056 |
| Årets resultat, kr | -821 302 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -558 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 628 457 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -1 529 901 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -1 529 901 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 529 094 | 8 937 080 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 289 420 | 141 833 |
| Summa Rörelseintäkter | | 9 818 514 | 9 078 913 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -7 579 713 | -7 399 137 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -277 419 | -377 865 |
| Personalkostnader | Not 6 | -323 023 | -373 917 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 496 351 | -1 356 617 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -143 279 |
| Summa Rörelsekostnader | | -9 676 506 | -9 650 814 |
| Rörelseresultat | | 142 008 | -571 901 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 4 847 | 6 334 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -968 157 | -476 742 |
| Summa Finansiella poster | | -963 310 | -470 408 |
| Resultat efter finansiella poster | | -821 302 | -1 042 310 |
| Resultat före skatt | | -821 302 | -1 042 310 |
| Årets resultat | | -821 302 | -1 042 310 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 54 990 205 | 56 220 080 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 237 338 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 55 227 543 | 56 220 080 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 1 420 | 1 460 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 1 420 | 1 460 |

Summa Anläggningstillgångar**55 228 963****56 221 540****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 2 715 | 2 466 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 3 177 046 | 3 441 108 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 415 538 | 361 395 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 3 595 299 | 3 804 968 |

Summa Omsättningstillgångar**3 595 299****3 804 968****Summa Tillgångar****58 824 262****60 026 509**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

217 449

217 449

Fond för yttre underhåll

7 920 008

7 990 465

*Summa Bundet eget kapital***8 137 457****8 207 914***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-708 599

263 254

Årets resultat

-821 302

-1 042 310

*Summa Ansamlad förlust***-1 529 901****-779 056****Summa Eget kapital****6 607 556****7 428 858****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

16 000 000

28 750 000

*Summa Långfristiga skulder***16 000 000****28 750 000***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

33 250 000

20 000 000

Leverantörsskulder

577 138

1 387 858

Skatteskulder

Not 15

13 598

1 488

Övriga kortfristiga skulder

190 861

245 403

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 185 109

2 212 902

*Summa Kortfristiga skulder***36 216 706****23 847 650****Summa Skulder****52 216 706****52 597 650****Summa Eget kapital och skulder****58 824 262****60 026 509**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|-----------------|---------|----------|
| Rörelseresultat | 142 008 | -571 901 |
|-----------------|---------|----------|

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 1 496 351 | 1 356 617 |
|---------------|-----------|-----------|

| | | |
|--------------------|---|---------|
| Övriga justeringar | 0 | 143 279 |
|--------------------|---|---------|

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 496 351 | 1 499 896 |
|--|------------------|------------------|

| | | |
|----------------|-------|-------|
| Erhållen ränta | 4 847 | 6 334 |
|----------------|-------|-------|

| | | |
|--------------|----------|----------|
| Erlagd ränta | -982 024 | -422 282 |
|--------------|----------|----------|

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 661 182 | 512 046 |
|--|----------------|----------------|

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|--|---------|----------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -91 281 | -102 282 |
|--|---------|----------|

| | | |
|---|----------|-----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -867 078 | 1 222 560 |
|---|----------|-----------|

| | | |
|--|-----------------|------------------|
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | -958 359 | 1 120 278 |
|--|-----------------|------------------|

| | | |
|---|-----------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -297 177 | 1 632 324 |
|---|-----------------|------------------|

Kassaflöde från investeringsverksamheten

| | | |
|---|----------|------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -503 813 | -8 737 930 |
|---|----------|------------|

| | | |
|--|----|----|
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar | 40 | 40 |
|--|----|----|

| | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -503 773 | -8 737 890 |
|---|-----------------|-------------------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|---------|-----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 500 000 | 7 500 000 |
|--|---------|-----------|

| | | |
|--|----------------|------------------|
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 500 000 | 7 500 000 |
|--|----------------|------------------|

| | | |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Årets kassaflöde | -300 950 | 394 434 |
|-------------------------|-----------------|----------------|

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 3 432 761 | 3 038 327 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets slut | 3 131 811 | 3 432 761 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 7 877 039 | 7 389 354 |
| | Hyror lokaler | 698 391 | 648 728 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 582 715 | 465 731 |
| | Hyror informationsöverföring | 259 500 | 259 875 |
| | Hyror övrigt | 74 067 | 73 744 |
| | Övriga primära intäkter | 130 155 | 140 561 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 9 621 867 | 8 977 993 |
| | Hysesbortfall | -92 773 | -40 913 |
| | <i>Summa</i> | -92 773 | -40 913 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 9 529 094 | 8 937 080 |
| | | | |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 6 023 | 130 462 |
| | Övriga sekundära intäkter | 283 397 | 11 371 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 289 420 | 141 833 |
| | I övriga sekundära intäkter ingår elstöd om 227 853 kr | | |
| | | | |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -703 753 | -658 737 |
| | Snö och halk-bekämpning | -562 436 | -534 032 |
| | Reparationer | -690 505 | -735 948 |
| | Planerat underhåll | -628 457 | -587 681 |
| | Försäkringskostnader | -72 083 | -43 869 |
| | El | -960 857 | -1 329 439 |
| | Uppvärmning | -1 943 138 | -1 766 934 |
| | Vatten | -428 010 | -374 609 |
| | Sophämtning | -349 966 | -300 160 |
| | Fastighetsförsäkring | -186 890 | -155 554 |
| | Kabel-TV och bredband | -314 270 | -300 212 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -313 557 | -262 387 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -425 791 | -349 575 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -7 579 713 | -7 399 137 |

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -9 356 | -25 025 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -58 201 | -21 292 |
| | Administrationskostnader | -57 665 | -131 284 |
| | Extern revision | -21 250 | -19 375 |
| | Konsultkostnader | -6 250 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -52 980 | -52 980 |
| | Föreningsverksamhet | -9 530 | -23 878 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -62 187 | -104 030 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -277 419 | -377 865 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -189 000 | 0 |
| | Revisionsarvode | -7 430 | -6 750 |
| | Övriga arvoden | -67 009 | -285 243 |
| | Sociala avgifter | -59 584 | -81 924 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -323 023 | -373 917 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 986 | 2 599 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 3 194 | 3 250 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 667 | 485 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 4 847 | 6 334 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -967 804 | -476 413 |
| | Övriga räntekostnader | -353 | -329 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -968 157 | -476 742 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 78 858 462 | 70 248 584 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 500 000 | 500 000 |
| | Årets investeringar | 266 475 | 8 831 680 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | 0 | -221 802 |
| | Summa Ackumulerade anskaffningsvärden | 79 624 937 | 79 358 462 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -23 138 382 | -21 860 288 |
| | Årets avskrivningar | -1 496 351 | -1 356 617 |
| | Omklassificeringar | 0 | 78 523 |
| | Summa Ackumulerade avskrivningar | -24 634 732 | -23 138 382 |
| | Utgående redovisat värde | 54 990 205 | 56 220 080 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 127 000 000 | 127 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 142 000 | 3 142 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 198 000 000 | 198 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 724 000 | 724 000 |
| | Summa | 328 866 000 | 328 866 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 49 426 000 | 49 534 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Summa | 49 426 000 | 49 534 000 |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 0 | 93 750 |
| | Årets investeringar | 503 813 | 0 |
| | Omklassificering till byggnad | -266 475 | -93 750 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 237 338 | 0 |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 960 | 1 000 |
| | Årets försäljning | -40 | -40 |
| | Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 420 | 1 460 |

| | | | |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

Övriga fordringar

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| Avräkningskonto HSB | 3 131 811 | 3 432 761 |
|---------------------|-----------|-----------|

| | | |
|-------------------|--------|-------|
| Övriga fordringar | 45 235 | 8 347 |
|-------------------|--------|-------|

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Summa Övriga fordringar | 3 177 046 | 3 441 108 |
|--------------------------------|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------|---------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 415 538 | 361 395 |
|---|---------|---------|

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 415 538 | 361 395 |
|---|----------------|----------------|

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,39% | 2024-06-01 | 20 500 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,52% | 2024-03-30 | 12 750 000 | 0 |
| Swedbank | 1,96% | 2025-03-25 | 16 000 000 | 0 |
| | | | 49 250 000 | 0 |

| | |
|-----------------|------------|
| Långfristig del | 16 000 000 |
|-----------------|------------|

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
|---|---|

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 33 250 000 |
|-------------------------------------|------------|

| | |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 33 250 000 |
|-----------------|------------|

| | |
|---|---|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 0 |
|---|---|

| | |
|--|---|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 0 |
|--|---|

| | |
|---|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|---|---|

| | |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,60% |
|------------------------------------|-------|

| | |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Not 15 | Skatteskulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|

Skatteskulder

| | | |
|---------------|--------|-------|
| Skatteskulder | 13 598 | 1 488 |
|---------------|--------|-------|

| | | |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Summa Skatteskulder | 13 598 | 1 488 |
|----------------------------|---------------|--------------|

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|---------|---------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 810 315 | 758 000 |
|---------------------------------|---------|---------|

| | | |
|-------------------------|--------|--------|
| Upplupna räntekostnader | 54 880 | 68 747 |
|-------------------------|--------|--------|

| | | |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Övriga upplupna kostnader | 1 319 914 | 1 386 155 |
|---------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 185 109 | 2 212 902 |
|---|------------------|------------------|

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 Brf Korsriddaren i Stockholm, org.nr. 702001-1891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korsriddaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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. Risker 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Korsriddaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Granholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Korsriddaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICKAELA JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:04:52



JAN ERIK LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:00:49



CURT LENNART RÖNNSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:40:14



KRISTINA ÅKERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:45:12



HELENE CATHRINE SCHALCK

KOEFOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:19:21



MICHAEL BARTOSCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:40:19



NILS SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:38:03



BERNDT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:07:02



PETER GRANHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:57:14



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:44:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Korsriddaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER GRANHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:59:29



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:42:37



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.