



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Korsriddaren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-1891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Org.nr: 702001-1891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna i kvarteret Främlingen 1-7 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	173	9 915
Lokaler	41	1 288

Föreningens fastighet är byggd 1945 med värdeår 1956.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från 2020-07-01 har årsavgifterna höjts med 2,5%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen avslutade en omfattande fasadrenovering 2020 som även innehöll byte av alla tak på våra sju fastigheter och nya entréportar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Belysning inne	Byte av belysning i allmänna utrymmen till LED med rörelsevakt
2021-2022	Fönster	Renovering och målning
2021	Brandskydd	Nödutrymningsskyltar & belysning i källargångar m.m.
2021-2023	Trapphus	Renovering; måla om
2021-2022	Övrigt	Radonmätning
2021	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	UC	Värmeväxlare m.m.
2022	Trädgårdar	Grillar, planteringar, uteplatser m.m
2023	Kulvertar	Byte och/eller isolera
2024	Ledningar	Stamspolning lägenheter

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1989-91	El	Byte av elledningar till 3-fas
1989-91	Källare & trapphus	Målas
1990-91	Stambyte	Renovering av samtliga badrum
1997	Fönstermålning	Målning av samtliga fönster utvändigt
2015	Entréer	Byte av radiatorer
2016	Lägenheter	OVK
2016	Lägenheter	Termostatbyte och injustering värme
2016	Tvättstugor	Byte av torkskåp och tvättmaskiner
2016	Entréer	Byte av radiatorer
2016-2024	Gårdar	Grillar, markytor- gemensamma, cykelställ m.m
2018-2020	Fasader	Renovering och ommålning. Byte utomhusamaturer till LED på fasader
2018-2020	Tak	Byte av tak
2018-2020	Entréer	Nya portar och handtag samt skyltar
2019	Dörrar, ute	Byte av kommersiella dörrar
2019	Energideklaration	ACC Byggkonsult
2019-2020	OVK	Kommersiella lokaler
2020	Cykelrum/gårdar	Rensning av ej märkta cyklar
2019-2020	Återvinningsrum	Renovering och tillbyggnad

Övriga väsentliga händelser

Det som ligger närmast i tid nu är fönsterrenovering d.v.s. målning av yttre karm och båge. Skadat och ruttet trä bytes. Gammalt och torkat kitt bytes. Föreningen kommer få ta nya lån att finansiera renoveringen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Extra stämma

P.g.a. rådande pandemi så beslutades det på stämman 25 juni 2020 att bordlägga alla motioner till den tredje december 2020. Mötesordförande föreslog att ge styrelsen mandat att bedöma möjligheten att kalla till extrastämma i december utifrån läget med pandemin. Stämman beslutade att godkänna förslaget.

I och med en andra våg av smittspridningen av Covid-19 så bestämde styrelsen sig för att skjuta ytterligare på extrastämman. Nytt datum för extrastämma är nu bokad till den 20 maj 2021.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Mickaela Jönsson
Jeanette Klangfeldt
Kristina Åkerman
Jill Dalberg
Jan-Erik Lindqvist
Wayne Seretis
Michael Bartosch
Lennart Rönnevig
Charles Windlin

Roll

Ordförande
Vice ordförande, ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Under perioden från stämman 2020-06-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mickaela Jönsson	Ordförande
Jill Dalberg	Vice ordförande
Jeanette Klangfeldt	Ekonomiansvarig
Kristina Åkerman	Sekreterare
Jan-Erik Lindqvist	Ledamot
Wayne Seretis	Ledamot
Michael Bartosch	Ledamot
Charles Windlin	Ledamot
Lennart Rönnevig	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Åkerman, Wayne Seretis, Jeanette Klangfeldt och Michael Bartosch.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Peter Granholm	Föreningsvald ordinarie
Karina Andersson	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll, BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mickaela Jönsson och Jill Dalberg.

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Marie Strömberg (sammankallande), Richard Grenholm, Berndt Larsson och Maja Westman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-19.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

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 högre 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

Medlemmar

Föreningen hade 250 (248) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 15 (19) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	722	716	691	669	673
Totala intäkter kr/kvm*	731	719	712	729	672
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	180	169	145	138	110
Belåning, kr/kvm	3 861	4 123	2 760	1 334	1 334
Räntekänslighet	6%	6%	4%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm*	522	538	558	541	534
Energikostnader kr/kvm*	200	219	211	206	216

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm****Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 548	8 499	8 429	8 664	7 898
Resultat efter finansiella poster	556	1 256	1 081	1 318	201
Soliditet	17%	16%	19%	28%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 548 239
Rörelsekostnader	- 7 682 803
Finansiella poster	- 309 497
Årets resultat	555 940
Planerat underhåll	+ 113 636
Avskrivningar	+ 1 341 897
Årets sparande	2 011 473
Årets sparande per kvm total yta	180

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	217 449	0	6 963 997	540 721	1 255 935
Reservering till fond 2020			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-113 636	113 636	
Balanserad i ny räkning				1 255 935	-1 255 935
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					555 940
Belopp vid årets slut	217 449	0	8 350 361	410 293	555 940

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 796 657
Årets resultat	555 940
Reservering till underhållsfond	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	113 636
Summa till stämmans förfogande	966 233

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	966 233
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 548 239	8 498 528
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 614 270	-5 897 413
Övriga externa kostnader	Not 3	-221 968	-168 195
Planerat underhåll		-113 636	-89 033
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-391 031	-411 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 897	-490 662
Summa rörelsekostnader		-7 682 803	-7 056 527
Rörelseresultat		865 437	1 442 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 459	12 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-321 956	-198 676
Summa finansiella poster		-309 497	-186 066
Årets resultat		555 940	1 255 935

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 230 194	17 522 695
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	31 044 214
		<u>50 230 194</u>	<u>48 566 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 231 694</u>	<u>48 568 409</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 954	6 539
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 597 666	5 166 000
Placeringskonto HSB Stockholm		91	91
Övriga fordringar	Not 10	8 906	520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	395 475	289 029
		<u>3 007 091</u>	<u>5 462 179</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 007 091</u>	<u>7 462 179</u>
Summa tillgångar		<u>55 238 785</u>	<u>56 030 588</u>

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		217 449	217 449
Yttre underhållsfond		8 350 361	6 963 997
		<u>8 567 810</u>	<u>7 181 446</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		410 293	540 721
Årets resultat		555 940	1 255 935
		<u>966 233</u>	<u>1 796 657</u>
Summa eget kapital		<u>9 534 043</u>	<u>8 978 103</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>28 500 000</u>	<u>44 562 500</u>
		28 500 000	44 562 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 750 000	250 000
Leverantörsskulder		676 721	405 509
Skatteskulder		28 042	19 046
Fond för inre underhåll		136 528	137 905
Övriga skulder	Not 15	66 251	78 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 547 201</u>	<u>1 598 820</u>
		17 204 742	2 489 986
Summa skulder		45 704 742	47 052 486
Summa eget kapital och skulder		<u>55 238 785</u>	<u>56 030 588</u>

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	555 940	1 255 935
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 341 897	490 662
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 897 837	1 746 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 246	284 912
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	214 757	-1 174 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 999 348	856 576
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 005 182	-27 005 783
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-248
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 005 182	-27 006 031
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 562 500	14 812 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 562 500	14 812 500
Årets kassaflöde	-2 568 334	-11 336 955
Likvida medel vid årets början	7 166 091	18 503 047
Likvida medel vid årets slut	4 597 757	7 166 091

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,91 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 191 096	7 098 128
	Individuell mätning el	375 450	455 010
	Hyrer	729 425	687 935
	Bredband	259 500	259 500
	Övriga intäkter	60 662	73 669
	Bruttoomsättning	8 616 133	8 574 242
	Avgifts- och hyresbortfall	-65 409	-75 714
	Hyresförluster	-2 485	0
		8 548 239	8 498 528
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	770 097	1 115 079
	Reparationer	667 295	379 387
	El	658 950	868 328
	Uppvärmning	1 636 582	1 726 074
	Vatten	322 286	317 106
	Sophämtning	270 936	216 568
	Fastighetsförsäkring	145 216	132 753
	Kabel-TV och bredband	299 404	314 550
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	297 487	288 491
	Förvaltningsarvoden	478 915	501 352
	Övriga driftkostnader	67 103	37 726
		5 614 270	5 897 413
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	20 331	20 284
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	63 439	23 019
	Administrationskostnader	50 065	36 939
	Extern revision	23 750	17 000
	Konsultkostnader	6 875	22 500
	Medlemsavgifter	57 507	48 453
		221 968	168 195
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	225 842	180 000
	Revisionsarvode	6 680	12 500
	Övriga arvoden	66 178	130 000
	Löner och övriga ersättningar	2 129	0
	Sociala avgifter	90 002	88 523
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		391 031	411 223
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 902	5 105
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	91
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 013	7 075
	Övriga ränteintäkter	544	339
		12 459	12 610
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	321 904	198 359
	Övriga räntekostnader	52	317
		321 956	198 676

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 199 188	36 199 188
Anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	34 049 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 748 584	36 699 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 176 493	-18 685 830
Årets avskrivningar	-1 341 897	-490 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 518 390	-19 176 493
Utgående bokfört värde	50 230 194	17 522 695
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 929 000	2 929 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 098 000	2 098 000
Summa taxeringsvärde	213 027 000	213 027 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	31 044 214	4 038 431
Årets investeringar	3 005 182	27 005 783
Omklassificering till byggnad	-34 049 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 044 214
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	700
Årets investeringar	0	800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	1 000	1 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 906	520
	8 906	520
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	394 250	287 579
Upplupna intäkter	1 225	1 450
	395 475	289 029

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
		2 000 000	2 000 000			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	421860	0,55%	2021-03-30	12 750 000	0
	Stadshypotek AB	421861	0,89%	2022-03-30	10 500 000	2 000 000
	Stadshypotek AB	430662	0,78%	2023-06-01	20 000 000	0
					43 250 000	2 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 250 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 500 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				45 697 000	45 697 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				14 750 000	250 000
					14 750 000	250 000
	Varav amortering				2 000 000	250 000
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				78 519	78 519
	Momsskuld				-12 268	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	187
					66 251	78 706
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				14 581	10 770
	Förutbetalda hyror och avgifter				692 351	652 654
	Övriga upplupna kostnader				840 269	935 396
					1 547 201	1 598 820

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 18/4-2021

Mickaela Jönsson
Mickaela Jönsson

Jill Dahlberg
Jill Dahlberg

Kristina Åkerman
Kristina Åkerman

Jeanette Klangfeldt
Jeanette Klangfeldt

Jan Erik Lindqvist
Jan Erik Lindqvist

Charles Windlin
Charles Windlin

Michael Bartosch
Michael Bartosch

Wayne Seretis
Wayne Seretis

Lennart Rönnevig
Lennart Rönnevig

Vår revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Peter Granholm
PETER GRANHOLM
Av föreningen vald revisor

Joakim Hall
Joakim Hall
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Korsridaren i Stockholm, org.nr. 702001-1891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korsridaren i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 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.
- 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.
- 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 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 28/4-2021



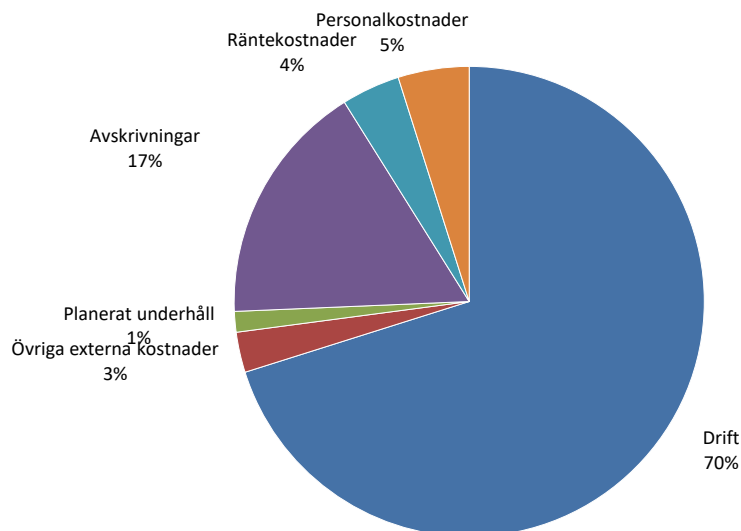
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



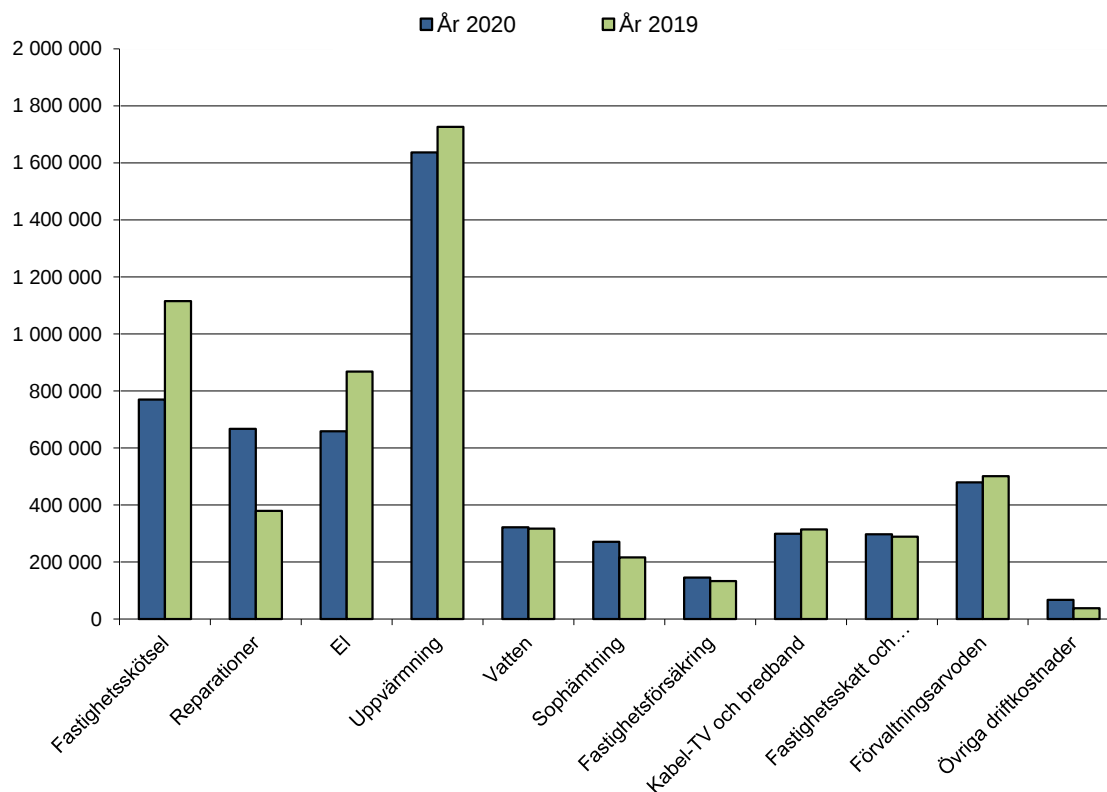
Peter Granholm
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Kallelse ordinarie föreningsstämma

10 juni 2021

HSB Brf Korsriddaren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum: 10 juni 2021

Tid: 18.00

Plats: Föreningslokalen, Hägerstensvägen 165 C

Information kring stämman och Coronaviruset

Styrelsen har fattat beslut om att stämman kommer att utföras den 10 juni trots Coronaviruset. Det är lagkrav på att utföra stämman senast 6 månader efter räkenskapsårets slut. Den möjliga tid att skjuta upp stämman ser vi inte heller i dagsläget att det kommer ha någon betydelse jämfört med att ha stämman som planerat.

Enligt ny lag som nu tagits fram för hantering av just stämmor i Coronatider så kan vi införa möjligheten till poströstning tillfälligt till stämman i år.

Med detta rekommenderar styrelsen och HSB starkt alla medlemmar i Brf Korsriddaren att istället för att delta på stämman på plats, helt enkelt poströsta detta år. Detta för att minska smittspridning så mycket det går.

Stämman kommer att hållas kl. 18:00 i vår föreningslokal som planerat men med ytterst få närvarande. Målet är att vi blir stämmans ordförande och sekreterare, 2 justerare, föreningens revisor samt styrelsens ordförande.

Till den som ändå väljer att komma på själva stämman trots vår rekommendation till poströstning, så utgår vi ifrån att du kommer fullt frisk och helt symtomfri och ej heller poströstat i förtid.

Se separat avisering samt handlingarna som kommer ca 14 dagar innan föreningsstämman.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
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 medlemmar
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 styrelsens ordförande, 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Motioner från föregående årsstämma 2020-06-25
 - 25.1 Motion 1 "Fågelbord"
 - 25.2 Motion 2 "Namnbyte"
 - 25.3 Motion 3 "Nyplantering träd"
 - 25.4 Motion 4 "Bergvärme"
 - 25.5 Motion 5 "Konstverk till gårdarna"
 - 25.6 Motion 6 "Odlingspallar"
 - 25.7 Motion 7 "Sensorbelysning"
 - 25.8 Fler cyklar av den höga modellen
 - 25.9 Motion 1 "Våra lgh har gamla och dåligt fungerade toalettstolar"
 - 25.10 Motion 2 "Föreningen har för stor och dyr styrelse..."
 - 25.11 Säkrare och bättre tillgång till cyklar på framsidan av husen
 - 25.12 Motion om sophusen
 - 25.13 Motion för ökad informationsspridning
 - 25.13 Att medlemmar ska kunna välja att få informationsbrev & utskick från styrelsen via mejl
 - 25.14 Att information på papper finns kvar för dem som föredrar detta.
 - 25.15 Att styrelsen länkar till Facebook gruppen "Boende i föreningen Korsriddaren" på föreningens sida
 - 25.16 Att styrelsen lägger upp föreningens underhållsplan på hemsidan
 - 25.17 Motion om cykelställ
 - 25.18 Att den omröstning gällande fönsterrenovering/fönsterbyte som skett i föreningen tas om
 - 25.19 Att den matavfallshantering föreningen infört omedelbart stoppas
 - 25.20 Att det blir tillåtet för medlemmar att hänga upp konst i trapphusen
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkomna!

Vänliga hälsningar, styrelsen.

Valberednings förslag till storlek på arvoden

I bifogat blad finner ni valberedningens förslag till arvoden.

Arvodesbeloppen utgår från gällande inkomstbasbelopp. Inkomstbasbeloppet ändras årligen för att följa den genomsnittliga inkomstutvecklingen i samhället. På så sätt följer arvoden samhällets inkomstutveckling. För innevarande år (2021) är inkomstbasbeloppet satt till 68 200 kronor.

Valberedningens förslag

Valberedningens föreslår att styrelsen ska få 150 % av inkomstbasbeloppet (102 300 kronor) som en klumpsumma att fördela sinsemellan. Därutöver tillkommer ersättning om 1 % av inkomstbasbeloppet (682 kronor) per person och redovisat möte. Mötesersättningen utgår även för möten som medlem deltar i å föreningens vägnar utanför ordinarie styrelsemöten.

Valberedningen föreslår vidare att nedanstående arbetsuppgifter ska vara arvoderade enligt följande:

Uppdrag	Del av inkomstbasbelopp	I kronor
Föreningslokal	20 %	13 640 kr
Gästlägenhet	20 %	13 640 kr
Lokalansvarig	20 %	13 640 kr
Brandskydd	20 %	13 640 kr
Valberedning	15 %	10 230 kr
Hantering skalskydd	15 %	10 230 kr
Webbansvarig	15 %	10 230 kr
Tvättstugor	15 %	10 230 kr
Gymmet	10 %	6 820 kr
Återvinningsrummet	10 %	6 820 kr
Hobby och pingisrum	10 %	6 820 kr
Revisor	10 %	6 820 kr
Ny post för 2021! Trädgårdsrummet	10 %	6 820 kr

Om flera personer delar på en av ovanstående uppgifter ska arvodet delas dem emellan.

Utöver dessa arvoden har styrelsen rätt att betala ut ersättningar till styrelserepresentanter som gör insatser i föreningen utanför det vanliga styrelsearbetet. Styrelsen kan också betala ut ersättningar till medlemmar utanför styrelsen som gör insatser i föreningen. Utbetalning för sådana insatser kan maximalt uppgå till ett (1) inkomstbasbelopp per år (68 200 kronor).

Totalt sett innebär detta att valberedningen föreslår att arvoden får betalas ut med 231 880 kronor exklusive mötesersättning samt ersättning för särskilda insatser.

Förslag på ny arvoderad arbetsuppgift

Med anledning av att vi identifierat behov av att hålla ordning och reda i trädgårdsrummet samt i kombination med detta även ta ansvar för byteshyllan föreslår valberedningen att föreningen tillför en ny arvoderad arbetsuppgift. Den nya arbetsuppgiften bör motsvara ungefär samma arbetsbörda som återvinningsrummet varför valberedningen föreslår att arvodet för den nya arbetsuppgiften ska motsvara det som utgår för återvinningsrummet (10 % av IBB eller 6 820 kronor).

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår nio ordinarie styrelseledamöter inklusive HSB-ledamot för året 2021 – 2022 och noll suppleanter.

17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att den nya styrelsen själva utser ordförande.

Valberedningens förslag angående styrelseledamöter:

Valda från 2020 till och med 2022:

- Jill Dahlberg
- Mikaela Jönsson
- Charles Windlin
- Jan-Erik Lindqvist

Omval av styrelseledamöter:

- Kristina Åkerman, föreslås omval på två år, till 2023
- Michael Bartosch, föreslås omval på två år, till 2023
- Wayne Seretis, föreslås omval på två år, till 2023

Nyval av styrelseledamot:

Valberedningen föreslår att Linnea Grenholm väljs in som ordinarie styrelseledamot på två års tid, till 2023

19. Beslut om antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår en ordinarie föreningsvald revisor samt en suppleant för 2022.

20. Val av revisor/er och suppleant

Valberedningen föreslår omval av sittande revisorer på ett års tid, till 2022. Förslaget innebär att Peter Granholm omväljs till ordinarie revisor samt att Karolina Andersson omväljs till revisorsuppleant.

23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

Valberedningen föreslår att stämman delegerar till styrelsen att utse ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB Stockholm distriktet.

Styrelsens förslag till punkter 21 och 22 i dagordningen för ordinarie föreningsstämma 10 juni 2021

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Styrelsen föreslår fyra ledamöter till valberedningen.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Styrelsen föreslår omval av samtliga fyra ledamöter. Styrelsen föreslår Ann-Marie Strömberg som ordförande för valberedningen.

Personer för omval av valberedningen:

- Ann-Marie Strömberg, ordf.
- Rickard Grenholm
- Bengt Larsson
- Maja Westman



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 anläggningstillgångar 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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor