



ÅRSREDOVISNING 2021

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.



HSB – där möjligheterna bor

2022-04-13

Denna mall följer den dagordning som anges för ordinarie föreningsstämma i § 17 i HSB normalstadgar 2011 version 5.

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA 2022

HSB Bostadsrättsförening Brf Korsriddaren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2022-05-05

Tid: 18.30

Plats: Föreningslokalen, Hägerstensvägen 165 C

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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. Motion
 - 25.1 Eluttag i cykelrum för laddning av elcykeln.
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

**Lättare förtäring + dryck
serveras från kl 18.00-18.30
Välkomna!**



Org Nr: 702001-1891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Org.nr: 702001-1891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Fönster	Renovering och målning.
2021-2023	Trapphus	Renovering= måla om
2021-2022	Övrigt	Radonmätning
2022-2023	UC	Värmeväxlare m.m
2022	Trädgårdar	Grillar, planteringar, uteplatser m.m
2023	Kulvertar	Byte och/eller isolera
2024	Vatten & avlopp	Stamspolning lägenheter

ms

30
UP
LH
PH
KI
CH
MS



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1989-91	Byte av elledningar	3-fas
1989-91	Källare & trapphusen	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 av fasader och ommålning. Även byte av utomhusarmaturer i LED på fasader
2018-2020	Tak	Byte av tak
2018-2020	Entréer	Nya portar och handtag+skyltar
2019	Energideklaration	ACC Byggkonsult
2019-2020	OVK	Kommersiella lokaler
2020	Cykelrum/gårdar	Rensning av ej märkta cyklar
2019-2020	Återvinningsrum	Renovering och tillbyggnad
2020-2021	Belysning inne	Byte av belysning i allmänna utrymmen till LED med rörelsevakt
2021-2022	Allmänna ytor	Brandsyn av BST
2021-2022	Franska Bukten AB	OVK lägenheter, Kommersiella, gästlägenhet, föreningslokalen, gymmet och hobbyrummet

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. Styrelsen kommer kalla till extrastämma 20 mars angående byte av fönsterglas till energiglas.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Pga Covid 19 så var stämman en kombinerad fysisk- och poströstningsstämma.

11 st röstberättigade medlemmar på plats och 32 st giltiga poströster, d.v.s. röstlängden består av totalt 43 st röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ledamot, ordförande
Ledamot vice ordförande
Ledamot, ekonomiansvarig
Ledamot, sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot, HSB representant
Ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ledamot, ordförande
Ledamot vice ordförande
Ledamot, ekonomiansvarig
Ledamot, sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot, HSB representant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-05 Mickaela Jönsson, Jill Dalberg, Jan-Erik Lindqvist och Charles Windlin. Wayne Seretis avgick ur styrelsen 2021-10-31 p.g.a. flytt från föreningen.

Handwritten signatures and initials:
gmr
Lh
cu
Kip
MS
20



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Peter Granholm	Ordinarie
Karolina Andersson	Suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kristina Åkerman och Linnea Grenholm. Suppleant Mickaela Jönsson.

Valberedning

Valberedningen består av fyra stycken.

Ann-Marie Strömberg (sammankallande)

Richard Grenholm

Berndt Larsson

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 2021-10-18.

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 249 (250) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 24 (17) överlåtelser skett

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.

h

Handwritten signatures and initials: CH, LH, gpm, KA, PG, NO.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	80	180	169	145	138
Skuldsättning, kr/kvm	3 682	3 861	4 123	2 760	1 334
Räntekänslighet, %	6%	6%	6%	4%	2%
Energikostnad, kr/kvm	249	200	219	211	206
Driftkostnad, kr/kvm*	630	522	538	558	541
Årsavgifter, kr/kvm	731	722	716	691	669
Totala intäkter, kr/kvm*	738	731	719	712	729

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	8 657	8 548	8 499	8 429	8 664
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 063	556	1 256	1 081	1 318
Soliditet %	16%	17%	16%	19%	28%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Totala driftkostnader

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

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

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 bostadsrätts 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..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		8 656 669
Rörelsekostnader	-	9 416 608
Finansiella poster	-	302 936
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 062 875
Planerat underhåll	+	613 215
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 341 897
Årets sparande		892 238
Årets sparande per kvm total yta		80

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	217 449	0	8 350 361	410 293	555 940
Reservering till fond 2021			359 000	-359 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-613 215	613 215	
Balanserat i ny räkning				555 940	-555 940
Upplåtelse lägenheter	0	0			-1 062 875
Årets resultat					-1 062 875
Belopp vid årets slut	217 449	0	8 096 146	1 220 448	-1 062 875

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	966 233
Årets resultat	-1 062 875
Reservering till underhållsfond	-359 000
Ianspråktagande av underhållsfond	613 215
Summa till stämmans förfogande	157 573

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	157 573
-------------------------	----------------

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

mx

Handwritten signatures and initials:
JD
ca
LH
KJ
PS
MS

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 656 669	8 548 239
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 864 872	-5 614 270
Övriga externa kostnader	Not 3	-204 202	-221 968
Planerat underhåll		-613 215	-113 636
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-392 422	-391 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 897	-1 341 897
Summa rörelsekostnader		-9 416 608	-7 682 803
Rörelseresultat		-759 939	865 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 256	12 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-310 192	-321 956
Summa finansiella poster		-302 936	-309 497
Årets resultat		-1 062 875	555 940

21

700
C- 15
K1 P5
M2

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	48 888 296	50 230 194
Pågående nyanläggningar	Not 8	93 750	0
		<u>48 982 046</u>	<u>50 230 194</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>48 983 546</u>	<u>50 231 694</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 521	4 954
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 038 236	2 597 666
Placeringskonto HSB Stockholm		91	91
Övriga fordringar	Not 10	8 311	8 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	258 093	395 475
		<u>2 308 252</u>	<u>3 007 091</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 308 252</u>	<u>5 007 091</u>
Summa tillgångar		<u>52 291 798</u>	<u>55 238 785</u>

[Handwritten signatures and initials]

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		217 449	217 449
Insatser		8 096 146	8 350 361
Yttre underhållsfond		<u>8 313 595</u>	<u>8 567 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		1 220 448	410 293
Balanserat resultat		-1 062 875	555 940
Årets resultat		<u>157 573</u>	<u>966 233</u>
Summa eget kapital		<u>8 471 168</u>	<u>9 534 043</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>32 750 000</u>	<u>28 500 000</u>
		32 750 000	28 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 500 000	14 750 000
Leverantörsskulder		545 029	676 721
Skatteskulder		28 551	28 042
Fond för inre underhåll		136 528	136 528
Övriga skulder	Not 15	78 519	66 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 782 004</u>	<u>1 547 201</u>
		11 070 631	17 204 742
Summa skulder		43 820 631	45 704 742
Summa eget kapital och skulder		<u>52 291 798</u>	<u>55 238 785</u>

Handwritten notes and signatures:
C/W
CA
ki
PS
NS
23
24

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 062 875	555 940
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 341 897	1 341 897
Kassaflöde från löpande verksamhet	279 023	1 897 837
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	139 409	-113 246
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	115 888	214 757
Kassaflöde från löpande verksamhet	534 320	1 999 348
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-93 750	-3 005 182
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-93 750	-3 005 182
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-1 562 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 562 500
Årets kassaflöde	-1 559 430	-2 568 334
Likvida medel vid årets början	4 597 757	7 166 091
Likvida medel vid årets slut	3 038 327	4 597 757

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

Ms

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature at the top right.
 - Initials "FD" below it.
 - "Ca" and "LH" below that.
 - "Ki" and "PS" at the bottom.
 - "MS" at the very bottom right.



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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like "ca", "ki", "PG", and "MS".



HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 279 956	7 191 096
	Individuell mätning el	398 868	375 450
	Hyror	643 918	729 425
	Bredband	259 500	259 500
	Övriga intäkter	99 251	60 662
	Bruttoomsättning	8 681 493	8 616 133
	Avgifts- och hyresbortfall	-24 783	-65 409
	Hyresförluster	-41	-2 485
		8 656 669	8 548 239
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 236 031	770 097
	Reparationer	800 122	667 295
	El	978 109	658 950
	Uppvärmning	1 838 987	1 636 582
	Vatten	376 135	322 286
	Sophämtning	251 909	270 936
	Fastighetsförsäkring	169 891	145 216
	Kabel-TV och bredband	308 135	299 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	302 677	297 487
	Förvaltningsarvoden	553 045	478 915
	Övriga driftkostnader	49 832	67 103
		6 864 872	5 614 270
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	20 361	20 331
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 059	63 439
	Administrationskostnader	79 752	50 065
	Extern revision	18 800	23 750
	Konsultkostnader	8 250	6 875
	Medlemsavgifter	52 980	57 507
		204 202	221 968
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	298 720	225 842
	Revisionsarvode	7 010	6 680
	Övriga arvoden	2 707	66 178
	Löner och övriga ersättningar	0	2 129
	Sociala avgifter	83 785	90 002
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		392 422	391 031
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 093	1 902
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 813	10 013
	Övriga ränteintäkter	350	544
		7 256	12 459
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	309 738	321 904
	Övriga räntekostnader	454	52
		310 192	321 956

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CW", "K", "LH", and "MS".

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 248 584	36 199 188
Anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Årets investeringar	0	34 049 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 748 584	70 748 584
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 518 390	-19 176 493
Årets avskrivningar	-1 341 897	-1 341 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 860 288	-20 518 390
Utgående bokfört värde	48 888 296	50 230 194
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	0	31 044 214
Årets investeringar	93 750	3 005 182
Omklassificering till byggnad	0	-34 049 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 750	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Årets investeringar	0	0
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	8 311	8 906
	8 311	8 906
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	257 918	394 250
Upplupna intäkter	175	1 225
	258 093	395 475

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

mx

JA
CW Lh
KAPL
MS



HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-12-31

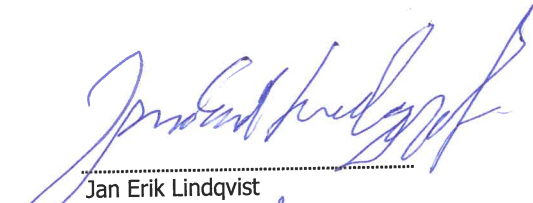
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningen har tagit ett nytt lån på 8 mkr efter åretsslut för att finansiera den uppstartade fönsterrenoveringen.

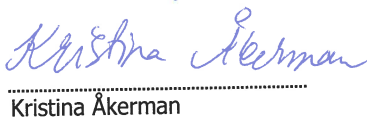
Stockholm, den 7 april 2022

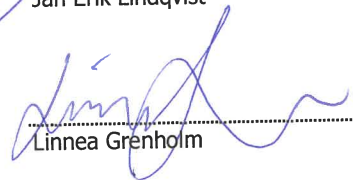

Charles Windlin


Curt Lennart Rönnevig


Jan Erik Lindqvist


Jill Dahlberg

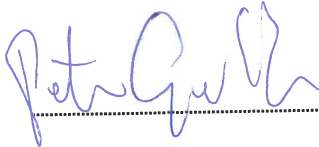

Kristina Åkerman


Linnea Grenholm

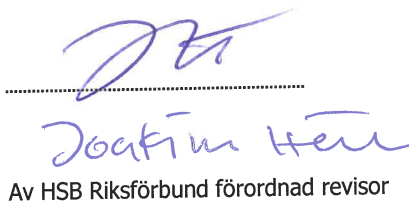

Michael Bartosch


Mickaela Jönsson

Vår revisionsberättelse har 22-04-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Peter Gull

Av föreningen vald revisor


Joakim Hén

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2021.

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 2021 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den 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 2021 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 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 12/4-2022



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Granholm
Av föreningen vald revisor

Valberednings förslag till storlek på arvoden

Här är valberedningens förslag till arvodenas storlek avseende 2022.

Arvodesbeloppen utgår från gällande inkomstbasbelopp (IBB). Inkomstbasbeloppet ändras årligen för att följa den genomsnittliga inkomstutvecklingen i samhället. På så sätt följer arvoden samhällets inkomstutveckling. För innevarande år (2022) är inkomstbasbeloppet satt till 71 000 kronor.

Valberedningens förslag

Valberedningens föreslår att styrelsen ska få 150 % av inkomstbasbeloppet (106 500 kronor) som en klumpsumma att fördela sinsemellan. Därutöver tillkommer ersättning om 1 % av inkomstbasbeloppet (710 kronor) per person och redovisat möte. Mötesersättningen utgår även för möten som medlem deltar i å föreningens vägnar utanför ordinarie styrelsemöten (exempelvis byggmöten).

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

Uppdrag	Del av IBB	I kronor
Föreningslokal	20 %	14 200 kr
Gästlägenhet	20 %	14 200 kr
Valberedning	15 %	10 650 kr
Tvättstugor	15 %	10 650 kr
Gymmet	10 %	7 100 kr
Återvinningsrummet	10 %	7 100 kr
Hobby och pingisrum	10 %	7 100 kr
Revisor	10 %	7 100 kr
Trädgårdsrummet	10 %	7 100 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 (71 000 kronor).

Totalt sett innebär detta att valberedningen föreslår att arvoden får betalas ut med 191 700 kronor exklusive mötesersättning samt ersättning för särskilda insatser.

Kvarstår från tidigare val	Valberedningens förslag		
Michael Bartosch	Vald till årsmöte 2023		
Kristina Åkerman	Vald till årsmöte 2023		
Föreslås till omval			
Mickaela Jönsson	Omval på 2 år		
Jan-Erik Lindqvist	Omval på 2 år		
Jill Dahlberg	Omval på 2 år		
Föreslås väljas nya			
Martina Nord	Nyval på 2 år		
Fredrik Lindahl	Nyval på 1 år (fyllnadsval)		
Revisor			
Peter Granholm	Föreslås omval 1 år		
HSB Ledamot			
Lennart Rönnevig	Utses av HSB- Stockholm		

MOTION TILL HSB BRF KORSRIDDARENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 2022-05-05

ELUTTAG I CYKELRUM FÖR LADDNING AV ELCYKELN

Bakgrund

El-cyklar blir vanligare och vanligare, vissa har möjligheten att ta med batteriet upp till lägenheten för laddning, vissa sitter dock batteriet fast i cykeln.

Förslag till beslut

Att erbjuda eluttag i cykelrummen för att kunna ladda cykeln.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2022-02-09

_____ Ivo Michael _____	_____ 83 _____
Namn	Lghnr



Styrelsens yttrande till motion till Brf Korsriddarens föreningsstämma 5 maj 2022

Motion inlämnad av medlem lgh 83 Ivo Michael 2022-02-09

Motion 1.

Styrelsen tycker det är bra med alternativa miljövänliga färdmedel men måste se till alla medlemmars intresse.

Det ansvar det lägger på styrelsen vad gäller det systematiska brandskyddsarbetet, SBA och den kontinuerliga extra elkostnaden som föreningen d.v.s. alla medlemmar får vara med att betala för även de medlemmar som inte vill- eller har möjlighet att införskaffa en elcykel, och/eller helt enkelt inte vill ha en elcykel utan valt att använda en helt vanlig cykel.

Det finns också en ökad inbrottsrisk/stöldrisk när batteriet sitter kvar med laddare i eluttag. En elcykel utan batteri och laddare är mindre stöldbegärlig.

Se text nedan från Brandskyddsföreningen.

”Elcyklar och elsparkcyklar drivs av litiumjonbatterier, precis som många andra av dagens elektronikprylar. Litiumjonbatterier är säkra om de behandlas på rätt sätt. Om de däremot utsätts för mekanisk påverkan, överladdning eller för höga temperaturer kan det orsaka termisk rusning i batteriet, vilket i värsta fall kan leda till brand och explosion där den giftiga gasen vätefluorid frigörs. Anledningen till litiumjonbatteriets kraftfulla reaktioner är främst dess höga energitäthet, men också att litiumjoncellen innehåller en elektrolyt som består av brandfarliga organiska lösningsmedel.

För elcyklar och liknande produkter, som har något större batterier än exempelvis mobiltelefoner, bör ni ha speciella utrymmen där laddning är tillåten. Det ska vara torra icke brandfarliga utrymmen där det inte förekommer brännbart material.”

Källa: <https://www.brandskyddsforeningen.se/tidningen-brandsakert/artiklar/ladda-sakert/>

Styrelsen kommer därmed föreslå att stämman avslår motion med en kort motivering med ökad brandrisk, extra kostnad för alla och ökad inbrottsrisk/stöldrisk.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motion

[avslå motionen om man inte tycker förslaget är bra eller hållbart eller genomförbart]



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

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