

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Korsriddaren i Stockholm



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 Stockholms 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.

Kallelse ordinarie föreningsstämma

söndagen den 11 juni 2023

HSB Brf Korsriddaren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum: söndagen den 11 juni 2023

Tid: 18.30

Plats: Föreningslokalen, Hägerstensvägen 165 C

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.
- 24.1 Styrelsen föreslår att föreningsstämman i första läsningen antar HSB normalstadgar 2023, enligt bilaga.
25. Motioner
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkomna!

Med vänliga hälsningar styrelsen, Brf Korsriddaren.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-1891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Främlingen 1 - 7	1943-09-01	1946, med värdeår 1956
Totalt 1 objekt		

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

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

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

Styrelsens sammansättning**Namn****Roll****Fram till stämman 2022-05-05:**

Mickaela Jönsson, ledamot/ordförande
Jill Dahlberg, ledamot/vice ordförande
Kristina Åkerman, ledamot/sekreterare
Linnea Grenholm, ledamot/ekonomiansvarig
Jan-Erik Lindqvist, ledamot
Michael Bartosch, ledamot
Charles Windlin, ledamot
Lennart Rönnevig, HSB-ledamot

Efter stämman 2022-05-05:

Mickaela Jönsson, ledamot/ordförande
Kristina Åkerman, ledamot/vice ordförande, sekreterare
Michael Bartosch, ledamot/ekonomiansvarig
Jan-Erik Lindqvist, ledamot
Fredrik Lindahl, ledamot
Berndt Larsson, ledamot
Martina Nord, ledamot*
Lennart Rönnevig, HSB-ledamot

* Martina Nord avgick ur styrelsen 2022-09-15 p.g.a. personliga skäl

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Åkerman, Fredrik Lindahl, Berndt Larsson och Michael Bartosch.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Erik Lindqvist, Kristina Åkerman, Michael Bartosch, Mickaela Jönsson, Jill Dahlberg, Linnea Grenholm.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

07

PS
pub

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-18.

2022-03-20 hade föreningen extrainsatt föreningsstämma berörande fråga om byte till energiglas i ytterbåge.

Vid stämman deltog 72 röstberättigade medlemmar varav 6 av dessa närvarade genom fullmakt.

Föreningen har under 2022 utfört fönsterrenovering med energiglas i ytterbåge, återstår åtgärder efter slutbesiktning i maj 2023.

Övriga väsentliga händelser: brandskyddsåtgärder, ny ventilation gym, stenomläggning, samt vattenläckage i husgrund - ärende pågår.

Pågående eller framtida underhåll:

2023 - Värmeväxlare, byte avgasare UC. Rengöring av expansionskärl

2023 - Stamspolning lägenheter

2023 - Rensning stuprännor & brunnar

2023 - Byte elmätare

2023 - Renovering gästlägenhet samt lokal på Hägerstensvägen 155

2023 - Förundersökning för dränering husgrund

2023-2024 - Radonmätning

2023-2025 - Renovering trapphus

2024-2025 - Byte/isolering kulvertar

2027 - OVK

2029 - Energideklaration

Kommande avgiftshöjning (2023):

Då situationen synnerlig är osäker hur stor avgiftshöjning som behövs för 2023, har styrelsen valt att dela upp höjning i två steg.

Steg-1 innebär att vi höjer avgiften med 5% från och med 1 april 2023.

Steg-1 kommer med största sannolik inte att räcka utan som ett andra steg höjs avgiften igen från och med 1 juli i år. Hur mycket det blir beror på hur mycket räntorna kommer att gå upp samt övriga kostnadsökningar på vatten och avlopp, sophantering, fjärrvärme, mm. Vi har räknat med att det blir minst ca 3 %. Det kan bli mer men det kan också bli mindre eller ingen alls om inflationen sjunker ordentligt. Men räkna med att det blir en höjning på minst 3% som det ser ut idag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 - Termostatbyte och injustering värme lägenheter

2016 - Byte av torkskåp och tvättmaskiner i tvättstugor

2016 - Byte av radiatorer i entréer

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

2018-2020 - Byte av tak.

2018-2020 - Nya portar och handtag entréer

2019 - Energideklaration

2019-2020 - Renovering och tillbyggnad återvinningsrum

2020 - Gårdar, Cykelrum -rensning

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

2021 - OVK Kommersiella lokaler och lägenheter

02

PH

Hållbarhet**Ekonomi**

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

Miljö

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

Social

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	93	80	180	169	145
Skuldsättning, kr/kvm	4 352	3 682	3 861	4 123	2 760
Räntekänslighet, %	7	6	6	6	4
Energikostnad, kr/kvm	269	249	200	219	211
Driftskostnad, kr/kvm	634	630	522	538	558
Årsavgifter, kr/kvm	742	731	722	716	691
Totala intäkter, kr/kvm	770	738	731	719	712
Nettoomsättning, tkr	9 079	8 657	8 548	8 499	8 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 042	-1 063	556	1 256	1 081
Soliditet, %	12	16	17	16	19

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

02

PG MS

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	217 449	0	0	217 449
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 096 146	0	-105 681	7 990 465
S:a bundet eget kapital, kr	8 313 595	0	-105 681	8 207 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 220 448	-1 062 875	105 681	263 254
Årets resultat, kr	-1 062 875	1 062 875	-1 042 310	-1 042 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	157 573	0	-936 629	-779 056
S:a eget kapital, kr	8 471 168	0	-1 042 310	7 428 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 482 000 kr samt ianspråktagande skett med 587 681 kr

02

PL
MD

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	157 573
Årets resultat, kr	-1 042 310
Reservation till underhållsfond, kr	-482 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	587 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-779 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-779 056

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

07

PH
US

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Org.nr: 702001-1891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

PL
us

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 078 913	8 656 669
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 996 799	-6 864 872
Övriga externa kostnader	Not 3	-192 522	-204 202
Planerat underhåll		-587 681	-613 215
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-373 917	-392 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 356 617	-1 341 897
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-143 279	0
Summa rörelsekostnader		-9 650 814	-9 416 608
Rörelseresultat		-571 901	-759 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 334	7 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-476 742	-310 192
Summa finansiella poster		-470 408	-302 936
Årets resultat		-1 042 310	-1 062 875

02

PL 118

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	56 220 080	48 888 296
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	93 750
		<u>56 220 080</u>	<u>48 982 046</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 460	1 500
		<u>1 460</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 221 540</u>	<u>48 983 546</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 466	3 521
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 432 669	2 038 236
Placeringskonto HSB Stockholm		92	91
Övriga fordringar	Not 11	8 347	8 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	361 395	258 093
		<u>3 804 968</u>	<u>2 308 252</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 804 968</u>	<u>3 308 252</u>
Summa tillgångar		<u>60 026 509</u>	<u>52 291 798</u>

07

P508

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	217 449	217 449
Yttre underhållsfond	7 990 465	8 096 146
	<u>8 207 914</u>	<u>8 313 595</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	263 254	1 220 448
Årets resultat	-1 042 310	-1 062 875
	<u>-779 056</u>	<u>157 573</u>
Summa eget kapital	<u>7 428 858</u>	<u>8 471 168</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>28 750 000</u>	<u>32 750 000</u>
	28 750 000	32 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>20 000 000</u>	<u>8 500 000</u>
Leverantörsskulder	1 387 858	545 029
Skatteskulder	1 488	28 551
Fond för inre underhåll	135 133	136 528
Övriga skulder	Not 16 <u>86 193</u>	<u>78 519</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 236 979</u>	<u>1 782 004</u>
	23 847 650	11 070 631
Summa skulder	52 597 650	43 820 631
Summa eget kapital och skulder	<u>60 026 509</u>	<u>52 291 798</u>

02

P. S. 2022

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 042 310	-1 062 875
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangeringar	143 279	
Avskrivningar	1 356 617	1 341 897
Kassaflöde från löpande verksamhet	457 586	279 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 282	139 409
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 277 020	115 888
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 632 324	534 320
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 737 930	-93 750
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	40	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 737 890	-93 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 500 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	394 434	-1 559 430
Likvida medel vid årets början	3 038 327	4 597 757
Likvida medel vid årets slut	3 432 761	3 038 327

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *02*

*PG
US*

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,9% 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 1 519 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. *02*

PL AS

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 389 354	7 279 956
Individuell mätning el	456 575	398 868
Hyror	750 691	643 918
Bredband	259 875	259 500
Övriga intäkter	263 331	99 251
Bruttoomsättning	9 119 826	8 681 493
Avgifts- och hyresbortfall	-40 913	-24 783
Hyresförluster	0	-41
	9 078 913	8 656 669
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 194 894	1 236 031
Reparationer	779 817	800 122
El	1 329 439	978 109
Uppvärmning	1 766 934	1 838 987
Vatten	374 609	376 135
Sophämtning	300 160	251 909
Fastighetsförsäkring	155 554	169 891
Kabel-TV och bredband	300 212	308 135
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	262 387	302 677
Förvaltningsarvoden	432 483	553 045
Övriga driftkostnader	100 310	49 832
	6 996 799	6 864 872
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	25 025	20 361
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 292	24 059
Administrationskostnader	73 850	79 752
Extern revision	19 375	18 800
Konsultkostnader	0	8 250
Medlemsavgifter	52 980	52 980
	192 522	204 202
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	218 714	298 720
Revisionsarvode	6 750	7 010
Övriga arvoden	66 529	2 707
Sociala avgifter	81 724	83 785
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	373 917	392 422

02

P4

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering fönster	143 279	0
	143 279	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 599	1 093
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 250	5 813
Övriga ränteintäkter	485	350
	6 334	7 256
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	476 413	309 738
Övriga räntekostnader	329	454
	476 742	310 192

07

P4 2022

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 248 584	70 248 584
Anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Årets investeringar	8 831 680	0
Utrangering fönster	-221 802	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 358 462	70 748 584
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 860 288	-20 518 390
Årets avskrivningar	-1 356 617	-1 341 897
Utrangering fönster	78 523	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 138 382	-21 860 288
Utgående bokfört värde	56 220 080	48 888 296
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 142 000	2 929 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	198 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	724 000	2 098 000
Summa taxeringsvärde	328 866 000	213 027 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	93 750	0
Årets investeringar	-93 750	93 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	93 750
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Årets investeringar	-40	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 460	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i FonuS	960	1 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 347	8 311
	8 347	8 311
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	361 395	257 918
Upplupna intäkter	0	175
	361 395	258 093

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

Ph
ms

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	430662	0,78%	2023-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	480635	0,52%	2024-03-30	12 750 000	0
Swedbank	2954517989	1,96%	2025-03-25	16 000 000	0
				<u>48 750 000</u>	<u>0</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 750 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 750 000

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 49 534 000 45 697 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	20 000 000	8 500 000
	<u>20 000 000</u>	<u>8 500 000</u>

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	78 519	78 519
Momsskuld	7 674	0
	<u>86 193</u>	<u>78 519</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	68 747	14 287
Förutbetalda hyror och avgifter	782 077	719 647
Övriga upplupna kostnader	1 386 155	1 048 070
	<u>2 236 979</u>	<u>1 782 004</u>

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

PH
MS

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Fönsterrenoveringen är genomförd och kompletteringar efter slutbesiktning sker i maj 2023

Stockholm den

12/4-2023



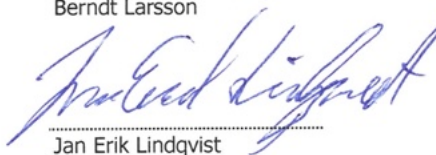
Berndt Larsson



Curt Lennart Rönnevig



Fredrik Lindahl



Jan Erik Lindqvist



Kristina Åkerman



Michael Bartosch

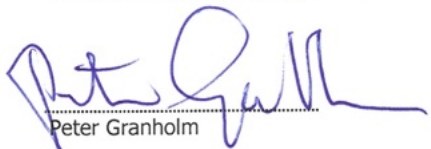


Mickaela Jönsson

Vår revisionsberättelse har

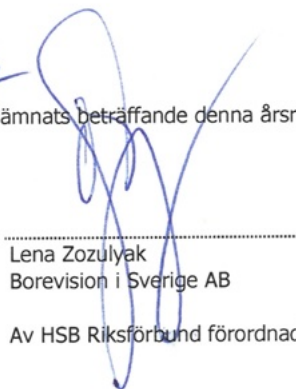
2023-04-17

lämnats beträffande denna årsredovisning



Peter Granholm

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Borevision i Sverige AB

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 2022.

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 2022 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.
- 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. 02

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 2022 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 den 17 / 4 / 2023

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Granholm
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Korsriddaren i Stockholm

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närständetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närständetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 12/4 2023
HSB Brf Korsriddaren i Stockholm

Michaela Jansson

Styrelsens ordförande



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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor