



HSB Brf Korsriddaren

Årsredovisning 2018



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 702001-1891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Org.nr: 702001-1891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

HS



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	173	9 915
Lokaler och förråd	30	953

Föreningens fastighet är byggd 1945 värdeår 1956.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% i januari 2018 och 5% i oktober 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2020	Fönster	Renovering av fönster
2018-2019	Entréer	Nya portar
2018-2019	Tak	Byte av tak
2018-2019	Fasader	Renovering av fasader och byte till LED lampor på fasaderna
2021	Trapphus	Renovering

Pågående underhåll av tak, fasader och entréer beräknas kosta ca 34 miljoner och finansieras med nya fastighetslån.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2004-2005	Fönster	Renovering
2009		Brandsyn genomförs
2011	Tvättstugor	10 st nya tvättmaskiner
2012	Tak/fasad	Borttagande av takfönster och nya stuprör
2014	Trapphus	Byte av radiatorer
2016	Lägenheter	OVK
2016	Lägenheter	Termostatsbyte
2016	Tvättstugor	Byte av torkskåp och tvättmaskiner
2016	Entréer	Byte av radiatorer
2016	Komersiella lokaler	Brandsyn
2016	Lokaler, källare, vind	Brandsyn
2016-2020	Gårdar	Grillar, forts
2018	Lokaler, källare, vind	Brandsyn. TBT

02

18



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12. Vid stämman deltog 47 medlemmar (varav 2 med fullmakt) som var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-11 och 2018-04-12. Det beslutades att inte genomföra fönsterbyte.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mickaela Sundquist	Ordförande
Jeanette Klängefeldt	Vice ordförande
Kristina Åkerman	Sekreterare
Jill Dahlberg	Ledamot
Araz Malekian	Ledamot
Jan Erik Lindqvist	Ledamot
Wayne Seretis	Ledamot
Lennart Rönnevig	HSB-ledamot
Agnete Bretan	Suppleant
	Avgått under året

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jeanette Klängefeldt, Kristina Åkerman, Wayne Seretis och Araz Malekian.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mickaela Sundquist, Jeanette Klängefeldt, Jan Erik Lindqvist och Jill Dahlberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders More	Föreningsvald revisor
Karolina Andersson	Föreningsvald revisor
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Marie Strömberg (sammankallande), Berndt Larsson och Anna Ivemark.

Underhållsplan

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

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 248 (236) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 20 (28) överlåtelser skett.

02

18



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	691	669	673	659	644
Totala intäkter kr/kvm	776	797	727	717	712
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	145	138	110	-30	74
Belåning, kr/kvm	2 760	1 334	1 334	1 334	1 472
Räntekänslighet	4%	2%	2%	2%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	558	560	548	678	571
Energikostnader kr/kvm	217	211	222	204	189

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

02

HSB



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		8 428 889
Rörelsekostnader	-	7 212 447
Finansiella poster	-	135 937
Årets resultat		1 080 505
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	495 002
Årets sparande		1 575 508
Årets sparande per kvm total yta		145

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	217 449	0	6 662 030	-1 555 445	1 317 628
Reservering till fond 2018			204 000	-204 000	
Ianspråktagande av fond 2018				0	
Balanserat i ny räkning				1 317 628	-1 317 628
Årets resultat					1 080 505
Belopp vid årets slut	217 449	0	6 866 030	-441 817	1 080 505

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-237 817
Årets resultat	1 080 505
Reservering till underhållsfond	-204 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	638 688

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	638 688
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar Beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 02

MS

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 428 889	8 664 219
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 066 348	-6 082 696
Övriga externa kostnader	Not 3	-262 913	-216 653
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-388 184	-258 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 002	-495 061
Summa rörelsekostnader		-7 212 447	-7 052 961
Rörelseresultat		1 216 442	1 611 258
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 434	3 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-144 371	-296 655
Summa finansiella poster		-135 937	-293 629
Årets resultat		1 080 505	1 317 628

02

MS

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 18 013 358 18 504 020

Inventarier och maskiner

Not 8 0 4 340

Pågående nyanläggningar

Not 9 4 038 431 242 656

22 051 789 18 751 016

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 252 700

1 252 700

Summa anläggningstillgångar

22 053 040 18 751 716

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 313 7 014

Avräkningskonto HSB Stockholm

18 087 845 3 942 650

Placeringskonto HSB Stockholm

415 202 414 787

Övriga fordringar

Not 11 837 4 719

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 573 850 439 500

19 084 046 4 808 671

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 520

Summa omsättningstillgångar

19 084 046 4 809 191

Summa tillgångar**41 137 087 23 560 907**

02

Kop

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

217 449

217 449

Yttre underhållsfond

6 866 030

6 662 030

7 083 479

6 879 479

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-441 817

-1 555 445

Årets resultat

1 080 505

1 317 628

638 688

-237 817

Summa eget kapital

7 722 167

6 641 662

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

30 000 000

14 500 000

30 000 000

14 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

785 733

905 209

Skatteskulder

21 022

40 411

Fond för inre underhåll

143 864

144 141

Övriga skulder

Not 15

79 556

157 015

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 384 744

1 172 470

3 414 919

2 419 245

Summa skulder

33 414 919

16 919 245

Summa eget kapital och skulder**41 137 087****23 560 907**

02

148

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 080 505	1 317 628
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	495 002	495 061
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 575 508	1 812 689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 767	-32 408
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	995 674	218 214
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 441 415	1 998 495
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 795 775	-242 656
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-552	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 796 327	-242 656
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	15 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 500 000	0
Årets kassaflöde	14 145 089	1 755 839
Likvida medel vid årets början	4 357 958	2 602 118
Likvida medel vid årets slut	18 503 047	4 357 958

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

02

128



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,36% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

MS

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 848 541	6 631 416
Årsavgifter el	458 610	480 347
Hyror	695 546	671 426
Årsavgifter bredband	259 625	259 375
Övriga intäkter	228 611	635 071
Bruttoomsättning	8 490 933	8 677 635
Avgifts- och hyresbortfall	-61 777	-13 214
Hyresförluster	-267	-202
	8 428 889	8 664 219
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 111 440	1 013 682
Reparationer	610 713	803 862
El	817 746	696 532
Uppvärmning	1 757 859	1 798 875
Vatten	250 181	302 651
Sophämtning	225 272	215 893
Fastighetsförsäkring	113 298	105 885
Kabel-TV och bredband	312 479	313 123
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	271 031	267 225
Förvaltningsarvoden	523 976	499 269
Övriga driftkostnader	72 354	65 700
	6 066 348	6 082 696
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	20 228	18 295
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 192	32 035
Administrationskostnader	116 733	95 407
Extern revision	15 275	15 738
Konsultkostnader	39 245	1 938
Medlemsavgifter	53 240	53 240
	262 913	216 653
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	183 751	180 459
Revisionsarvode	16 980	30
Övriga arvoden	101 747	22 991
Löner och övriga ersättningar	3 458	0
Sociala avgifter	82 248	54 871
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
	388 184	258 551
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 343	1 300
Ränteintäkter HSB placeringskonto	415	414
Ränteintäkter skattekonto	-103	-189
Övriga ränteintäkter	779	1 500
	8 434	3 026
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	144 371	295 515
Övriga räntekostnader	0	1 140
	144 371	296 655

02

18

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 199 188	36 199 188
Anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 699 188	36 699 188
Ingående avskrivningar	-18 195 168	-17 704 449
Årets avskrivningar	-490 662	-490 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 685 830	-18 195 168
Utgående bokfört värde	18 013 358	18 504 020
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 542 000	2 542 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 431 000	1 431 000
Summa taxeringsvärde	164 973 000	164 973 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	327 703	327 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 703	327 703
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-323 363	-319 021
Årets avskrivningar	-4 340	-4 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327 703	-323 363
Bokfört värde	0	4 340
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	242 656	0
Årets investeringar	3 795 775	242 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 038 431	242 656
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Fonus	552	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 252	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	752	200
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	837	940
Övriga fordringar	0	3 779
	837	4 719
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	489 350	439 500
Upplupna intäkter höjning årsavgifter kvartal 4	84 500	0
	573 850	439 500

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

07

148

**HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kortfristiga placeringar

Fonus	0	520
	<u>0</u>	<u>520</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	285219	0,50%	2019-03-28	25 000 000	0
Stadshypotek	296457	0,50%	2019-05-28	5 000 000	0
				30 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 30 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 30 000 000 14 500 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	78 519	118 194
Källskatt	1 037	38 821
	<u>79 556</u>	<u>157 015</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 334	3 126
Förutbetalda hyror och avgifter	706 588	623 751
Övriga upplupna kostnader	1 674 822	545 593
	<u>2 384 744</u>	<u>1 172 470</u>

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

3 april 2019

Araz Malekian

Jan Erik Lindqvist

Jeanette Klangfeldt

Jill Dahlberg

Kristina Åkerman

Lennart Rönneberg

Mickaela Sundquist

Wayne Seretis

Vår revisionsberättelse har

2019-04-10

fämnats beträffande denna årsredovisning

Anders More

Karolina Andersson

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revior

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Korsriddaren i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 10/09 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anders More
Av föreningen vald revisor

.....
Karolina Andersson
Av föreningen vald revisor

Motion om namnbyte

Jag tycker att namnet på en bostadsrättsförening gärna får klinga positivt, men att det åtminstone ska vara religiöst neutralt och inte leda tankarna till så kallad våldsbejakande extremism. En korsriddare är ju en medlem av ett kristet korståg, ett "heligt krig". Söker man på korståg på Wikipedia kan man bland annat läsa om "det egentliga korståget" år 1096 där kristna genomförde en "grym massaker" som "rensa[de] staden på dess judiska och muslimska befolkning". Ett mer aktuellt exempel är att den norske terroristen Anders Behring Breivik som dödade 77 personer i Oslo och på Utöya 2011 såg sig själv som en korsriddare.

Jag yrkar därför att vår Brf ska byta namn, att styrelsen får i uppdrag att utreda hur ett namnbyte administreras och vad det kostar, och att alla medlemmar får möjlighet att komma med nya namnförslag.

Kalle Berggren

SVAR:

Styrelsen förstår och har respekt för dina känslor inför föreningens namn. Betydelsen av språk och historiska händelser kan förändras över tid, så även ett ca 80 år gammalt föreningsnamn som ingen hittills har fyllt med något politiskt innehåll. Styrelsens spontana reaktion är att man ska vara försiktig med att läsa saker anakronistiskt, det vill säga i detta fall bedöma ett tusen år gammalt fenomen utifrån samtida värderingar. Med detta sagt anser styrelsen att detta är en mycket komplicerad politisk fråga som vi hänvisar till stämman att besluta om.