



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Korsriddaren i Stockholm



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF KORSRIDDAREN

HSB bostadsrättsförening Korsriddaren kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 3 juni 2025 kl. 19:00.

Plats: Föreningslokalen, Hägerstensvägen 165 C.

DAGORDNING - FÖRSLAG

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

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

Bilagor till kallelsen:

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

Välkommen!
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Korsriddaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-1891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2024-01-29

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Fastigheterna är fullförsäkrade 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. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 23 | förråd | 253 |
| 17 | lokaler (hyresrätt) | 1 035 |
| 173 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 915 |
| Totalt 213 objekt | | 11 203 |

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------|------|
|------|------|

Styrelsen har under 2024-01-01 – 2024-05-23 samt 2024-05-23 - 2024-12-31 haft följande sammansättning:

Mickaela Jönsson, Ledamot, ordf.

Kristina Åkerman, Ledamot, vice ordf. och sekreterare.

Nils Salmonsson, Ledamot, ekonomiansvarig

Jan-Erik Lindqvist, Ledamot

Michael Bartosch, Ledamot

Berndt Larsson, Ledamot

Helene Schalck, Ledamot

Lennart Rönnestig, Ledamot, HSB representant



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma

Kristina Åkerman, Michael Bartosch, Helene Schalck och Berndt Larsson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.**Revisor**

Peter Granholm, av föreningen vald revisor.

En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedningen

Valberedningen består av tre stycken.

Ann-Marie Strömberg (sammankallande)

Maja Westman

Pernilla Ivarsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Vid stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanen är aktuell. Planen ligger till grund om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2024

Pågående eller framtida underhåll:

2025-2026 Värmeväxlare, ny DUC (datoriserad undercentral) utredning.

2025 - Förundersökning för dränering husgrund av hus 2 och 4.

2024-2025 Nya dagvattenrör + dränering av husen 1,3, 5, 6 och 7. pågår

2025- Tvättning balkongplåtar.

2025-2026 - Renovering trapphus i etapper

2027 - OVK

2029 - Energideklaration

Avgiftshöjning under 2024:

10% från 1 april 2024.

Totalt gjordes en höjning med 10 %.

Avgiften höjs med 4% andra kvartalet 2025

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 - Termostatbyte och injustering värme lägenheter

2016 - Byte av torkskåp och tvättmaskiner i tvättstugor

2016 - Byte av radiatorer i entréer

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

2018-2020 - Byte av tak.

2018-2020 - Nya portar och handtag entréer

2019 - Energideklaration

2019-2020 - Renovering och tillbyggnad återvinningsrum
2020 - Gårdar, Cykelrum -rensning
2020-2021 - Byte av belysning i allmänna utrymmen till LED med rörelsevakt
2021 - OVK Kommersiella lokaler och lägenheter
2022-2023 - Målning av fönster och byte till energiglas 4 mm i ytterbåge.
2023 - Stamspolning lägenheter , kommersiella lokaler och allmänna ytor så som bl.a. tvättstugor och toaletter.
2023 - Renovering gästlägenhet samt lokal på Hägerstensvägen 155
2023- Byte ny avgasare i UC + rengöring av expansionkärl
2024 - Rensning stuprännor & brunnar
2023-2024 - Byte elmätare IMD
2024- Rensning av cyklar
2024 - Radonmätning
2024-12-13 Garantibesiktning, 2 års av fönsterrenovering
2024-10-21 Garantibesiktning, 5 års av tak och fasader
2024- Omförhandling av förvaltningsavtal och byte av förvaltare från Fastightsägarna till Delagott.

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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025 -Värmeväxlare, ny DUC (datoriserad undercentral)
2027 - Stamspolning lägenheter , kommersiella lokaler och allmänna ytor så som bl.a. tvättstugor och toaletter.

Övriga väsentliga händelser

Dränering pågår på hus 1, 3, 5, 6 och 7.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 244 och under året har det tillkommit 34 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 243.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|-------|--------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 112 | 116 | 93 | 80 | 180 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 271 | 4 396 | 4 352 | 3 682 | 3 861 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 926 | 4 967 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 6 | 7 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 316 | 297 | 269 | 249 | 200 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 975 | 879 | 742 | 731 | 722 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 88 | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 974 | 876 | 770 | 738 | 731 |
| Nettoomsättning, tkr | 10 641 | 9 529 | 9 079 | 8 657 | 8 548 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -341 | -821 | -1 042 | -1 063 | 556 |
| Soliditet, % | 9 | 11 | 12 | 16 | 17 |

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar, som ej är likviditetspåverkande, samt räntekostnader på föreningens lån.

För att möta ökade driftskostnader samt räntekostnader har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 4% under andra kvartalet 2025.

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 |
| Underhållsfond, kr | 7 920 008 | 0 | 535 402 | 8 455 410 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 8 137 457 | 0 | 535 402 | 8 672 859 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -708 599 | -821 302 | -535 402 | -2 065 302 |
| Årets resultat, kr | -821 302 | 821 302 | -340 619 | -340 619 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -1 529 901 | 0 | -876 021 | -2 405 921 |
| S:a eget kapital, kr | 6 607 556 | 0 | -340 619 | 6 266 938 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 580 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 598 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 529 901 |
| Årets resultat, kr | -340 619 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -580 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 44 598 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 405 922 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 405 922 |

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



RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 641 382 | 9 529 094 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 275 668 | 289 420 |
| Summa Rörelseintäkter | | 10 917 050 | 9 818 514 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -7 320 584 | -7 579 713 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -264 289 | -277 419 |
| Personalkostnader | Not 6 | -308 568 | -323 023 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 553 534 | -1 496 351 |
| Summa Rörelsekostnader | | -9 446 974 | -9 676 506 |
| Rörelseresultat | | 1 470 076 | 142 008 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 2 786 | 4 847 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -1 813 481 | -968 157 |
| Summa Finansiella poster | | -1 810 695 | -963 310 |
| Resultat efter finansiella poster | | -340 619 | -821 302 |
| Resultat före skatt | | -340 619 | -821 302 |
| Årets resultat | | -340 619 | -821 302 |

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 53 840 651 | 54 990 205 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 12 690 931 | 237 338 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 66 531 582 | 55 227 543 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 1 420 | 1 420 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 1 420 | 1 420 |

Summa Anläggningstillgångar

66 533 002 **55 228 963**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 48 618 | 2 715 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 3 393 489 | 3 177 046 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 405 549 | 415 538 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 3 847 655 | 3 595 299 |

Summa Omsättningstillgångar

3 847 655 **3 595 299**

Summa Tillgångar

70 380 657 **58 824 262**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

217 449

217 449

Fond för yttre underhåll

8 455 410

7 920 008

Summa Bundet eget kapital

8 672 858

8 137 457

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 065 302

-708 599

Årets resultat

-340 619

-821 302

Summa Ansamlad förlust

-2 405 921

-1 529 901

Summa Eget kapital

6 266 937

6 607 556

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

22 750 000

16 000 000

Summa Långfristiga skulder

22 750 000

16 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

36 300 000

33 250 000

Leverantörsskulder

2 470 760

577 138

Skatteskulder

Not 16

20 691

13 598

Övriga kortfristiga skulder

271 804

190 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 300 466

2 185 109

Summa Kortfristiga skulder

41 363 720

36 216 706

Summa Skulder

64 113 720

52 216 706

Summa Eget kapital och skulder

70 380 657

58 824 262

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 470 076 | 142 008 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 553 534 | 1 496 351 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 553 534 | 1 496 351 |
| Erhållen ränta | 2 786 | 4 847 |
| Erlagd ränta | -1 654 714 | -982 024 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 371 681 | 661 182 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -1 363 | -91 281 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 1 938 248 | -867 078 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 1 936 884 | -958 359 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 308 565 | -297 177 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -12 857 572 | -503 813 |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 40 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -12 857 572 | -503 773 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 10 000 000 | 0 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -200 000 | 500 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 9 800 000 | 500 000 |
| Årets kassaflöde | 250 993 | -300 950 |
| Likvida medel vid årets början | 3 131 811 | 3 432 761 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 382 804 | 3 131 811 |

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 8 886 933 | 7 877 039 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 516 358 | 582 715 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 259 500 | 259 500 |
| | Hyror lokaler | 757 470 | 698 391 |
| | Hyror övrigt | 75 431 | 74 067 |
| | Övriga primära intäkter | 187 575 | 130 155 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 10 683 267 | 9 621 867 |
| | Avgiftsbortfall | 0 | 0 |
| | Hysesbortfall | -41 885 | -92 773 |
| | Avsatt till inre fond | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | -41 885 | -92 773 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 10 641 382 | 9 529 094 |



| | | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 260 098 | 6 023 |
| | Övriga sekundära intäkter | 15 570 | 283 397 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 275 668 | 289 420 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -940 848 | -703 753 |
| | Snö och halk-bekämpning | -323 700 | -562 436 |
| | Reparationer | -464 384 | -690 505 |
| | Planerat underhåll | -44 598 | -628 457 |
| | Försäkringsskador | -351 938 | -72 083 |
| | El | -882 647 | -960 857 |
| | Uppvärmning | -2 115 744 | -1 943 138 |
| | Vatten | -543 258 | -428 010 |
| | Sophämtning | -365 991 | -349 966 |
| | Fastighetsförsäkring | -205 129 | -186 890 |
| | Kabel-TV och bredband | -318 078 | -314 270 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -320 650 | -313 557 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -443 619 | -425 791 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -7 320 584 | -7 579 713 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | -9 356 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -4 246 | -58 201 |
| | Administrationskostnader | -111 109 | -57 665 |
| | Extern revision | -25 000 | -21 250 |
| | Konsultkostnader | 0 | -6 250 |
| | Medlemsavgifter | -55 710 | -52 980 |
| | Föreningsverksamhet | -3 102 | -9 530 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -65 121 | -62 187 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -264 289 | -277 419 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -7 923 | -7 430 |
| | Styrelsearvode | -245 141 | -256 009 |
| | Sociala avgifter | -55 504 | -59 584 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -308 568 | -323 023 |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 903 | 986 |
| | Ränteintäkter placeringar | 0 | 3 194 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 883 | 667 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 2 786 | 4 847 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 609 580 | -967 804 |
| | Övriga räntekostnader | -2 526 | -353 |
| | Kostnader för pantbrev | -201 375 | 0 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 813 481 | -968 157 |
| Not 9 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 79 124 937 | 78 858 462 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 500 000 | 500 000 |
| | Årets investeringar | 403 980 | 266 475 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 80 028 917 | 79 624 937 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -24 634 732 | -23 138 382 |
| | Årets avskrivningar | -1 553 534 | -1 496 351 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -26 188 266 | -24 634 732 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 53 840 651 | 54 990 205 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 127 000 000 | 127 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 142 000 | 3 142 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 198 000 000 | 198 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 724 000 | 724 000 |
| | <i>Summa</i> | 328 866 000 | 328 866 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 59 426 000 | 49 426 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 59 426 000 | 49 426 000 |



| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|-------------------|------------------|
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 237 338 | 0 |
| | Årets investeringar | 12 857 573 | 503 813 |
| | Omklassificering till byggnad | -403 980 | -266 475 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 12 690 931 | 237 338 |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 920 | 960 |
| | Årets försäljning | 0 | -40 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 1 420 | 1 420 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 3 382 804 | 3 131 811 |
| | Övriga fordringar | 10 685 | 45 235 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 3 393 489 | 3 177 046 |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 405 549 | 415 538 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 405 549 | 415 538 |

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 2,58% | 2027-06-23 | 10 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2,92% | 2025-03-28 | 20 300 000 | 400 000 |
| Swedbank | 3,62% | 2026-03-25 | 12 750 000 | 0 |
| Swedbank | 1,96% | 2025-03-25 | 16 000 000 | 0 |
| | | | 59 050 000 | 400 000 |
| Långfristig del | | | 22 750 000 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 36 300 000 | |
| Kortfristig del | | | 36 300 000 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 400 000 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 1 600 000 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 2,75% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 2,58% | 2027-06-23 | 10 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2,92% | 2025-03-28 | 20 300 000 | 400 000 |
| Swedbank | 3,62% | 2026-03-25 | 12 750 000 | 0 |
| Swedbank | 1,96% | 2025-03-25 | 16 000 000 | 0 |
| | | | 59 050 000 | 400 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 36 300 000 | |
| Kortfristig del | | | 36 300 000 | |

Not 16 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

| | | | | |
|----------------------------|--|--|---------------|---------------|
| <i>Skatteskulder</i> | | | | |
| Skatteskulder | | | 20 691 | 13 598 |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | | | 20 691 | 13 598 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

| | | | | |
|---|--|--|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | 900 241 | 810 315 |
| Upplupna räntekostnader | | | 213 647 | 54 880 |
| Övriga upplupna kostnader | | | 1 186 578 | 1 319 914 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | 2 300 466 | 2 185 109 |



Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korsriddaren i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Granholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Korsriddaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICKAELA JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 05:14:21



JAN ERIK LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:12:17



CURT LENNART RÖNNESTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 09:58:48



KRISTINA ÅKERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:35:00



**HELENE CATHRINE SCHALCK
KOEFOED**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:12:42



MICHAEL BARTOSCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 06:34:26



NILS SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:40:36



BERNDT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:08:06



PETER GRANHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:46:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:43:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Korsriddaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER GRANHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:48:40



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:43:56



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. Fondbeholdningen 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.