



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Korsriddaren i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Korsriddaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-1891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 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 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lokaler	1035
173	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9915
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	Fr.o.m.	T.o.m.
Mickaela Jönsson	Ordförande	2018-05-09	
Curt Lennart Rönnevig	Ledamot	2017-10-07	
Berndt Larsson	Ledamot	2022-06-07	
Jan Erik Lindqvist	Ledamot	2014-05-18	
Kristina Åkerman	Ledamot	2017-10-07	
Michael Bartosch	Ledamot	2019-06-25	
Fredrik Lindahl	Ledamot	2022-06-07	2023-06-11
Emilie Areborn	Ledamot	2023-08-21	
Helene Cathrine Schalck Koefoed	Ledamot	2023-08-21	
Nils Salomonsson	Ledamot	2023-08-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mickaela Jönsson, Jan Erik Lindqvist och Nils Salomonsson. Emelie Areborn avgick ur styrelsen 2024-01-29 p.g.a. flytt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berndt Larsson, Jan Erik Lindqvist, Kristina Åkerman, Michael Bartosch, Mickaela Jönsson, Helene Cathrine Schalck Koefoed och Nils Salomonsson.

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 2023-06-11. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma för nya stadgar hölls 2023-10-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Pågående eller framtida underhåll:

2024 2025 Värmeväxlare, ny DUC (datoriserad undercentral)

2024 - Rensning stuprännor & brunnar

2024- Rensning av cyklar

2024 - Förundersökning för dränering husgrund av hus 1,2 och 4.

2024 - Radonmätning

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

2025-2026 - Renovering trapphus

2027 - OVK

2029 - Energideklaration

Avgiftshöjning under 2023:

1:a höjningen 1 april 5%.

2:a höjningen 1 okt 5 %.

Totalt gjordes en höjning med 10 % 2023.

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

2023-2024 - Byte elmätare IMD

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 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	119	93	80	180	169
Skuldsättning, kr/kvm	4 498	4 352	3 682	3 861	4 123
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 967	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	251	269	249	200	219
Årsavgifter, kr/kvm	790	742	731	722	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	897	770	738	731	719
Nettoomsättning, tkr	9 529	9 079	8 657	8 548	8 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	-821	-1 042	-1 063	556	1 256
Soliditet, %	11	12	16	17	16

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

Nya nyckeltal per 2023 saknar jämförelsetal för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Upplysning gällande årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Årets kassaflöde för den löpande verksamheten är positivt och föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 119kr/kvm.

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	7 990 465	0	-70 457	7 920 008
S:a bundet eget kapital, kr	8 207 914	0	-70 457	8 137 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	263 254	-1 042 310	70 457	-708 599
Årets resultat, kr	-1 042 310	1 042 310	-821 302	-821 302
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-779 056	0	-750 845	-1 529 901
S:a eget kapital, kr	7 428 858	0	-821 302	6 607 556

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 628 457 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	-779 056
Årets resultat, kr	-821 302
Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	628 457
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 529 901

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 529 901

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 529 094	8 937 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 420	141 833
Summa Rörelseintäkter		9 818 514	9 078 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 579 713	-7 399 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 419	-377 865
Personalkostnader	Not 6	-323 023	-373 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 496 351	-1 356 617
Övriga rörelsekostnader		0	-143 279
Summa Rörelsekostnader		-9 676 506	-9 650 814
Rörelseresultat		142 008	-571 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 847	6 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-968 157	-476 742
Summa Finansiella poster		-963 310	-470 408
Resultat efter finansiella poster		-821 302	-1 042 310
Resultat före skatt		-821 302	-1 042 310
Årets resultat		-821 302	-1 042 310

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	54 990 205	56 220 080
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	237 338	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		55 227 543	56 220 080

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 420	1 460
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 420	1 460

Summa Anläggningstillgångar**55 228 963 56 221 540**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 715	2 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 177 046	3 441 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	415 538	361 395
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 595 299	3 804 968

Summa Omsättningstillgångar**3 595 299 3 804 968****Summa Tillgångar****58 824 262 60 026 509**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	217 449	217 449
Fond för yttre underhåll	7 920 008	7 990 465
Summa Bundet eget kapital	8 137 457	8 207 914

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-708 599	263 254
Årets resultat	-821 302	-1 042 310
Summa Ansamlad förlust	-1 529 901	-779 056

Summa Eget kapital**6 607 556****7 428 858**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 000 000	28 750 000
Summa Långfristiga skulder		16 000 000	28 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 250 000	20 000 000
Leverantörsskulder		577 138	1 387 858
Skatteskulder	Not 15	13 598	1 488
Övriga kortfristiga skulder		190 861	245 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 185 109	2 212 902
Summa Kortfristiga skulder		36 216 706	23 847 650

Summa Skulder**52 216 706****52 597 650****Summa Eget kapital och skulder****58 824 262****60 026 509**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	142 008	-571 901
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 496 351	1 356 617
---------------	-----------	-----------

Övriga justeringar	0	143 279
--------------------	---	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 496 351	1 499 896
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	4 847	6 334
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-982 024	-422 282
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

661 182	512 046
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-91 281	-102 282
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-867 078	1 222 560
---	----------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-958 359	1 120 278
--	-----------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-297 177	1 632 324
-----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-503 813	-8 737 930
---	----------	------------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	40	40
--	----	----

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 773	-8 737 890
---	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	500 000	7 500 000
--	---------	-----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	7 500 000
--	----------------	------------------

Årets kassaflöde

-300 950	394 434
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	3 432 761	3 038 327
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 131 811	3 432 761
-------------------------------------	------------------	------------------

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 877 039	7 389 354
	Hyror lokaler	698 391	648 728
	Hyror förbrukningsbaserad	582 715	465 731
	Hyror informationsöverföring	259 500	259 875
	Hyror övrigt	74 067	73 744
	Övriga primära intäkter	130 155	140 561
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 621 867	8 977 993
	Hyresbortfall	-92 773	-40 913
	<i>Summa</i>	-92 773	-40 913
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 529 094	8 937 080

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 023	130 462
	Övriga sekundära intäkter	283 397	11 371
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	289 420	141 833

I övriga sekundära intäkter ingår elstöd om 227 853 kr

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-703 753	-658 737
	Snö och halk-bekämpning	-562 436	-534 032
	Reparationer	-690 505	-735 948
	Planerat underhåll	-628 457	-587 681
	Försäkringsskador	-72 083	-43 869
	El	-960 857	-1 329 439
	Uppvärmning	-1 943 138	-1 766 934
	Vatten	-428 010	-374 609
	Sophämtning	-349 966	-300 160
	Fastighetsförsäkring	-186 890	-155 554
	Kabel-TV och bredband	-314 270	-300 212
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-313 557	-262 387
	Förvaltningsavtalskostnader	-425 791	-349 575
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 579 713	-7 399 137

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 356	-25 025
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-58 201	-21 292
	Administrationskostnader	-57 665	-131 284
	Extern revision	-21 250	-19 375
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Medlemsavgifter	-52 980	-52 980
	Föreningsverksamhet	-9 530	-23 878
	Övriga förvaltningskostnader	-62 187	-104 030
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-277 419	-377 865
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-189 000	0
	Revisionsarvode	-7 430	-6 750
	Övriga arvoden	-67 009	-285 243
	Sociala avgifter	-59 584	-81 924
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-323 023	-373 917
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	986	2 599
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 194	3 250
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	667	485
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 847	6 334
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-967 804	-476 413
	Övriga räntekostnader	-353	-329
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-968 157	-476 742

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 858 462	70 248 584
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	Årets investeringar	266 475	8 831 680
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-221 802
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	79 624 937	79 358 462
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 138 382	-21 860 288
	Årets avskrivningar	-1 496 351	-1 356 617
	Omklassificeringar	0	78 523
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 634 732	-23 138 382
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 990 205	56 220 080
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 426 000	49 534 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	49 426 000	49 534 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	93 750
	Årets investeringar	503 813	0
	Omklassificering till byggnad	-266 475	-93 750
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	237 338	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	960	1 000
	Årets försäljning	-40	-40
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 420	1 460

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 131 811

3 432 761

Övriga fordringar

45 235

8 347

Summa Övriga fordringar

3 177 046

3 441 108

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

415 538

361 395

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

415 538

361 395

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,39%	2024-06-01	20 500 000	0
Stadshypotek AB	0,52%	2024-03-30	12 750 000	0
Swedbank	1,96%	2025-03-25	16 000 000	0
			49 250 000	0

Långfristig del

16 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

33 250 000

Kortfristig del

33 250 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,60%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

13 598

1 488

Summa Skatteskulder

13 598

1 488

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

810 315

758 000

Upplupna räntekostnader

54 880

68 747

Övriga upplupna kostnader

1 319 914

1 386 155

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 185 109

2 212 902

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

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 2023 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Granholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-02 kl. 20:04:52



JAN ERIK LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:00:49



CURT LENNART RÖNNESTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:40:14



KRISTINA ÅKERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:45:12



**HELENE CATHRINE SCHALCK
KOEFOED**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:19:21



MICHAEL BARTOSCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:40:19



NILS SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:38:03



BERNDT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:07:02



PETER GRANHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:57:14



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:44:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-16 kl. 19:59:29



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:42:37



HSB – där möjligheterna bor