



Årsredovisning 2025

HSB Brf Korsriddaren i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF KORSRIDDAREN

HSB bostadsrättsförening Korsriddaren kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 27 maj 2026 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
- Motion

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	förråd	253
12	lokaler (hyresrätt)	1 035
173	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 915
Totalt 205 objekt		11 203

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	2026-04-09
Kristina Åkerman	Ledamot	2017-10-07	
Michael Bartosch	Ledamot	2019-06-25	
Åsa Jandér	Ledamot	2025-08-06	
Monica Walldén	Ledamot	2025-08-06	
Maria Hovberg	Ledamot	2025-08-06	
Paul Olsson	Ledamot	2025-08-06	2025-11-10
Helene Cathrine Schalck Koefoed	Ledamot	2023-08-21	2025-08-06
Nils Salomonsson	Ledamot	2023-08-21	2026-04-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mickaela Jönsson och Åsa Jander

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berndt Larsson, Kristina Åkerman, Michael Bartosch, Åsa Jandér, Monica Walldén, Mickaela Jönsson och Maria Hovberg.

Revisorer har varit: Peter Granholm och Maja Westman, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Pernilla Ivarsson (sammanställande), Ann-Marie Strömberg samt Helene Cathrine Schalck Koefoed, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4%

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.

Föreningen har avslutat sitt dräneringsprojekt under 2025, vilket uppgick till ca 20 Mkr. Utfallet blev högre än ursprunglig offert då man beslutade att komplettera med dränering av ytterligare ett hus då det förelåg behov.

Pågående eller framtida underhåll:

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

2026 - Förundersökning för dränering husgrund av hus 2 och 4.

2026- Tvättning balkongplåtar

2026 - Byte till energifönster i föreningslokalen

2026-2027 - Renovering trapphus i etapper

2027 - OVK
2029 - Energideklaration

Avgiftshöjning under 2025:
4% från 1 okt 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 Fastighetsägarna till Delagott.
2024-2025 Nya dagvattenrör + dränering av husen 1,3, 5, 6 och 7

Hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet

Bostadsrättsföreningen leds av en styrelse som ansvarar för att gällande lagar och regelverk efterlevs. Styrelsen säkerställer en god ekonomisk förvaltning, ändamålsenliga rutiner för intern kontroll samt efterlevnad av regelverk avseende bland annat penningtvätt, i syfte att förebygga ekonomiska oegentligheter och skapa långsiktig ekonomisk stabilitet för föreningen.

Miljömässig hållbarhet

Föreningen strävar efter att i sin löpande förvaltning och vid upphandlingar välja leverantörer och entreprenörer som bedriver ett aktivt och dokumenterat miljöarbete. Miljöaspekter beaktas vid beslut rörande drift, underhåll och investeringar för att minska föreningens miljöpåverkan över tid.

Social hållbarhet

Föreningen verkar för ett tryggt och trivsamt boende genom ett långsiktigt och ansvarsfullt förhållningssätt. Nuvarande medlemmar tar hänsyn till framtida medlemmars behov genom att fatta beslut som bidrar till föreningens långsiktiga förvaltning och goda boendemiljö.

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

2026 -Värmeväxlare, ny DUC (datoriserad undercentral)
2027 - Stamspolning lägenheter , kommersiella lokaler och allmänna ytor så som bl.a. tvättstugor och toaletter.
2026 - Byte till energifönster i föreningslokalen

Övriga väsentliga händelser

Vattenskada har konstaterats i kommersiell lokal belägen på Hägerstensvägen 173.

Skadeorsaken bedöms vara en defekt spygatt i kombination med skadat avloppsrör samt bristfälligt sandfång, vilket medfört läckage och inträngning av vatten i lokalen.

Föreslagna åtgärder omfattar demontering och utbyte/repairation av spygatt, åtgärd av berört röravsnitt, rensning/återställning av sandfång samt relining av cirka 10 meter avloppsledning.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 34 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	155	112	116	93	80
Skuldsättning, kr/kvm	6 128	5 271	4 396	4 352	3 682
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 924	5 926	4 967	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	6	7	6
Energikostnad, kr/kvm	320	316	297	269	249
Årsavgifter, kr/kvm	986	975	879	742	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	974	876	770	738
Nettoomsättning, tkr	10 903	10 641	9 529	9 079	8 657
Resultat efter finansiella poster, tkr	-355	-341	-821	-1 042	-1 063
Soliditet, %	8	9	11	12	16

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar samt räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	217 449	0	0	217 449
Underhållsfond, kr	8 455 410	0	557 006	9 012 416
S:a bundet eget kapital, kr	8 672 859	0	557 006	9 229 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 065 302	-340 619	-557 006	-2 962 927
Årets resultat, kr	-340 619	340 619	-355 349	-355 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 405 921	0	-912 355	-3 318 276
S:a eget kapital, kr	6 266 938	0	-355 349	5 911 589

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 580 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 994 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	-2 405 921
Årets resultat, kr	-355 349
Reservation till underhållsfond, kr	-580 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 318 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 318 276

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 903 366	10 641 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 776	275 668
Summa Rörelseintäkter		10 972 142	10 917 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 766 500	-7 320 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 627	-264 289
Personalkostnader	Not 6	-353 313	-308 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 799 221	-1 553 534
Kostnad för utrantering		-208 282	0
Summa Rörelsekostnader		-9 422 943	-9 446 974
Rörelseresultat		1 549 199	1 470 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 798	2 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 908 345	-1 813 481
Summa Finansiella poster		-1 904 547	-1 810 695
Resultat efter finansiella poster		-355 349	-340 619
Resultat före skatt		-355 349	-340 619
Årets resultat		-355 349	-340 619

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	71 909 993	53 840 651
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	12 690 931
Summa Materiella anläggningstillgångar		71 909 993	66 531 582

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 420	1 420
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 420	1 420

Summa Anläggningstillgångar		71 911 413	66 533 002
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 288	48 618
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 140 769	3 393 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	342 146	405 549
Summa Kortfristiga fordringar		5 508 204	3 847 655

Summa Omsättningstillgångar		5 508 204	3 847 655
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		77 419 617	70 380 657
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	217 449	217 449
Fond för yttre underhåll	9 012 416	8 455 410
Summa Bundet eget kapital	9 229 865	8 672 859

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 962 927	-2 065 302
Årets resultat	-355 349	-340 619
Summa Ansamlad förlust	-3 318 276	-2 405 921

Summa Eget kapital

5 911 588

6 266 937

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 000 000	22 750 000
Summa Långfristiga skulder		10 000 000	22 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 650 000	36 300 000
Leverantörsskulder		540 614	2 470 760
Skatteskulder		41 026	20 691
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	224 093	271 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 052 296	2 300 466
Summa Kortfristiga skulder		61 508 029	41 363 720

Summa Skulder

71 508 029

64 113 720

Summa Eget kapital och skulder

77 419 617

70 380 657

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 549 199 1 470 076

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 799 221 1 553 534

Utrangering 208 282 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 007 503 1 553 534

Erhållen ränta 3 798 2 786

Erlagd ränta -1 925 778 -1 654 714

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 1 634 721 1 371 681

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 84 843 -1 363

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 188 259 1 938 248

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -2 103 415 1 936 884

Kassaflöde från den löpande verksamheten -468 695 3 308 565

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -7 385 914 -12 857 572

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -7 385 914 -12 857 572

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 9 600 000 9 800 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 9 600 000 9 800 000

Årets kassaflöde 1 745 391 250 993

Likvida medel vid årets början 3 382 804 3 131 811

Likvida medel vid årets slut 5 128 195 3 382 804

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 181 901	8 886 933
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	551 675	516 358
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	259 411	259 500
	Hyror lokaler	683 139	757 470
	Hyror förbrukningsbaserad	45 852	0
	Hyror övrigt	79 709	75 431
	Övriga primära intäkter	162 591	187 575
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 964 278	10 683 267
	Hyresbortfall	-60 912	-41 885
	<i>Summa</i>	-60 912	-41 885
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 903 366	10 641 382
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	260 098
	Övriga sekundära intäkter	68 776	15 570
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	68 776	275 668
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 225 347	-1 384 467
	Snö och halk-bekämpning	-303 282	-323 700
	Reparationer	-226 095	-464 384
	Planerat underhåll	-22 994	-44 599
	Försäkringsskador	-59 567	-351 939
	El	-807 554	-882 647
	Uppvärmning	-2 219 575	-2 115 744
	Vatten	-559 340	-543 258
	Sophämtning	-463 017	-365 991
	Fastighetsförsäkring	-215 852	-205 129
	Kabel-TV och bredband	-319 516	-318 078
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-342 822	-320 650
	Övriga driftkostnader	-1 540	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 766 500	-7 320 584

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5 Övriga externa kostnader		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Hyror, arrenden och leasing	-7 221	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 287	-4 246
Administrationskostnader	-109 659	-111 109
Extern revision	-26 500	-25 000
Medlemsavgifter	-55 710	-55 710
Föreningsverksamhet	-7 500	-3 103
Övriga förvaltningskostnader	-74 749	-65 121
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-295 627	-264 289
Not 6 Personalkostnader		
<i>Personalkostnader</i>		
Revisionsarvode	-7 541	-7 923
Styrelsearvode	-280 238	-245 141
Sociala avgifter	-65 534	-55 504
<i>Summa Personalkostnader</i>	-353 313	-308 568
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 882	1 903
Övriga ränteintäkter och liknande poster	916	883
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 798	2 786
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 905 222	-1 609 580
Kostnader för pantbrev	0	-201 375
Övriga räntekostnader	-3 123	-2 526
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 908 345	-1 813 481

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 528 917	79 124 937
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	Årets investeringar	20 076 845	403 980
	Årets försäljningar/utrangeringar	-451 800	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	99 653 962	80 028 917
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 188 266	-24 634 732
	Årets avskrivningar	-1 799 221	-1 553 534
	Återförda avskrivningar	243 518	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-27 743 969	-26 188 266
	Utgående redovisat värde	71 909 993	53 840 651
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 633 000	3 142 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	190 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	824 000	724 000
	Summa	337 457 000	328 866 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 999 250	59 426 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	68 999 250	59 426 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	12 690 931	237 338
	Årets investeringar	7 385 914	12 857 573
	Omklassificering till byggnad	-20 076 845	-403 980
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	12 690 931
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 128 195	3 382 804
	Övriga fordringar	12 574	10 685
	Summa Övriga fordringar	5 140 769	3 393 489

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 146	405 549
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	342 146	405 549

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,19%	2026-03-28	16 000 000	0
Swedbank	3,62%	2026-03-25	12 750 000	0
Swedbank	2,26%	2026-02-28	19 900 000	400 000
Swedbank	2,58%	2027-06-23	10 000 000	0
Swedbank	2,72%	2026-12-22	10 000 000	0
			68 650 000	400 000

Långfristig del	10 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	58 650 000
Kortfristig del	58 650 000
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	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,19%	2026-03-28	16 000 000	0
Swedbank	3,62%	2026-03-25	12 750 000	0
Swedbank	2,26%	2026-02-28	19 900 000	400 000
Swedbank	2,58%	2027-06-23	10 000 000	0
Swedbank	2,72%	2026-12-22	10 000 000	0
			68 650 000	400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	58 650 000
Kortfristig del	58 650 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	33 100	31 000
	Momsskuld	8 886	11 473
	Inre fond	134 509	135 133
	Övriga kortfristiga skulder	47 598	94 198
	<i>Summa Övriga skulder</i>	224 093	271 804
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	901 739	900 241
	Upplupna räntekostnader	196 214	213 647
	Övriga upplupna kostnader	954 343	1 186 578
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 052 296	2 300 466

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-15.

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 Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm

Org.nr 702001-1891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt 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 Bostadsrättsförening Korsriddaren i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Granholm
Förtroendevald revisor

Maja Westman
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-22 kl. 18:27:30



Curt Lennart Rönnevig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:01:40



Åsa Jandér

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:18:44



Monica Walldén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:00:35



Kristina Åkerman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 02:09:17



Michael Bartosch

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:43:07



Berndt Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:38:15



Maria Hovberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:22:00



Maja Westman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 13:44:35



Peter Granholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 22:05:21



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:20:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Korsriddaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maja Westman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 13:42:28



Peter Granholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 09:13:46



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:19:24



Förslag till styrelse för brf Korsriddaren – år 2026

STYRELSE - FÖRSLAG TILL NYA LEDAMÖTER



Emilia Wiik

Jag är ekonom med arton års erfarenhet från engagemang och arbete i ideell sektor. Är idag ansvarig för ekonomi och effektmätning i en ideell förening som verkar för att öka delaktighet i samhället bland unga med utländsk bakgrund, och har tidigare haft roller som ekonomiansvarig och verksamhetschef i andra liknande organisationer. Har även erfarenhet av att sitta i styrelse för flera ideella föreningar. Jag har bott i föreningen i 10 år.



Andrea Wohlström

Jag är 34 år gammal och har bott i föreningen sedan hösten 2024, tillsammans med min man och vår lilla dotter. Jag är jurist och arbetar på domstol till vardags. Jag har ingen erfarenhet av styrelsearbete i bostadsrättsförening, men jag har föreningserfarenhet från annat håll och tror att jag kommer komma fort in i arbetet. I övrigt ser jag fram emot att få lära känna vår förening lite bättre!

STYRELSE - FÖRSLAG TILL OMVAL



Mickaela Sundquist

Jag har bott i föreningen i 11 år och suttit i styrelsen i nu åtta år. Bor tillsammans med min man och dotter på Hägerstensv. 173. Jag är utbildad Diplomerad Fastighetsförvaltare och Ekonomi- & redovisningsassistent. Tycker fastighetsförvaltning är superkul.



Åsa Jandér

Jag heter Åsa Jandér och har bott här i föreningen i 2 år tillsammans med min katt Momsan. Vi trivs väldigt bra. Jag tycker det är viktigt med bra kommunikation och trevlig och trygg gemenskap.



Maria Hovberg

Jag heter Maria Hovberg. Bott i föreningen i ca tre år. Studerar till socionom och arbetar som verksamhetsutvecklare på Främja. Jag vill bidra med god kommunikation och kreativitet till föreningen

STYRELSE - SITTADE LEDAMÖTER



Berndt Larsson

Pensionär på 76 år. Har bott i föreningen sedan 1979. Innan jag var pensionär arbetade jag som IT-chef, IT-projektledare, systemkonstruktör, organisationsutvecklare, mm främst inom ekonomisystem och organisation. Förutom i Korsriddaren styrelse så är jag även ordförande i Garageföreningen Aspens styrelse. I Korsriddaren har jag följande huvudsakliga funktioner nämligen att skriva informationsbladet samt trädgårdarna. Mina främsta intressen är konst och antikviteter. Jag är en inbiten "loppisjägare".



Michael Bartosch

Jag har bott i föreningen sedan 2009. Arbetar som musiker, men jobbar även på Södersjukhuset.



Kristina Åkerman

Jag heter Kristina Åkerman, gymnasieekonom med två examina från Stockholms universitet som konsthistoriker och lärare. I arbetslivet jobbade jag som museilärare, säljare och montessorilärare/förskollärare. Mina två vuxna barn har flyttat ut och jag bor själv. Mina fritidsintressen är konst/arkitektur och konserter. Jag tycker att uppdraget i styrelsen är intressant, ansvarsfullt och roligt. Jag har intresse för hållbarhet och energi.

HSB-ledamot

Väljs av styrelsen tillsammans med HSB.

VALBEREDNING – FÖRSLAG



Helene Schalck

Bor med min sambo och lilla son på Hägerstensv. 157A. Jag arbetar med kundnöjdhet på ett globalt säkerhetsföretag, men under 2026 är jag mammaledig. Jag är också med i odlingsföreningen Knippen och var en del av styrelsen i BRF korsriddaren från 2023-2025. Det är viktigt för mig att alla medlemmar i föreningen trivs här.



Pernilla Ivarsson

Jag har bott i föreningen sedan 2011. Jag är arkitekt samt driver ett litet eget företag som syrer om begagnade kläder; Omgjord. Jag har tidigare varit med i styrelsen för Arkitekter utan gränser (ASF). Jag är medlem i odlingsföreningen Knippen som odlar i pallkragarna vid gaveln på Hus 1 (vid Hägerstensvägen 157).



Ann-Marie Strömberg

Jag har bott i brf Korsriddaren sedan 1974. Jag har varit med i styrelsen tidigare och varit både ordförande och sekreterare, bland annat under den tid stamreningen pågick. Socionom och föreningsaktiv. Varit med i stadsdelsnämnden och i stadsfullmäktige Stockholms stad tidigare. Främsta intresse när det gäller brf Korsriddaren - att värna om våra trädgårdar och att behålla och utveckla våra gemensamma aktivitetslokaler - samlingslokalen, gästlägenheten, gymmet, återvinningsrummet (som jag var med om att införa) m.m.

REVISOR - FÖRSLAG



Peter Granholm

Flyttade in i 165:an februari 2015. 65 år, jobbat som musiklärare och musiker, nu med Daglig verksamhet för funktionshindrade på halvtid. Tre barn och lika många barnbarn. Mina kunskaper i revision har jag inhämtat via HSB-kurs och frågor till tidigare revisor.



Maja Westman

Bott i föreningen sen 2017. Arkitekt och Konstruktör till yrket. Gillar att pyssla med odling och hantverk av olika slag. Har katt.

Förslag från valberedningen till stämman - Brf Korsriddaren år 2026

Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av 9 ordinarie ledamöter, varav en utses av HSB. Inga ersättare föreslås.

Fyra ledamöter, Bernt Larsson, Michael Bartosch, Kristina Åkerman och Maria Hovberg har ett år kvar av sin mandatperiod.

Förslag till ledamöter i styrelsen

Omval

Mickaela Sundquist	två år
Åsa Jander	ett år
Maria Hovberg	ett år kvar, förlängning med ett år

Nyval

Emilia Wiik	två år
Andrea Wohlström	ett år

Förslag till revisor

Omval

Peter Granholm	ett år
Maja Westman	ett år

Förslag till valberedning

Helene Schalck (sammankallande), Pernilla Ivarsson och Ann-Marie Strömberg

Enhälligt förslag från valberedningen

Pernilla Ivarsson (sammankallande), Helene Schalck och Ann-Marie Strömberg

Valberedningens förslag till storlek på arvoden - år 2026

- För förtroendevalda och oförutsägbara extra insatser i föreningen

Arvodesbeloppen utgår från gällande inkomstbasbelopp (IBB). Inkomstbasbeloppet ändras årligen för att följa den genomsnittliga inkomstutvecklingen i samhället. På så sätt följer arvodena samhällets inkomstutveckling. För innevarande år (2026) är inkomstbasbeloppet 83.400:-.

Valberedningen föreslår arvoden för förtroendevalda som väljs på stämman (ledamöter, valberedning och revisor) samt insatser som behövs i föreningen utöver det vanliga styrelsearbetet enligt följande:

- Att arvoden för ovanstående uppdrag fördelas enligt tabell 1 nedan.
- Att styrelsen har rätt att betala ut ersättning till styrelserepresentanter och medlemmar som gör insatser i föreningen utanför det vanliga styrelsearbetet enligt tabell 1 nedan.
- Att styrelsen har rätt att betala ut mötesersättning för styrelsemöten och för möten som styrelserepresentanter och medlemmar deltar i å föreningens vägnar utanför ordinarie styrelsemöten (exempelvis byggmöten), enligt tabell 2 nedan.
- Om flera personer delar på ett av uppdragen i tabell 1 skall arvodena delas dem emellan. Fördelning ska representera respektive persons nedlagda arbetstid som krävs för att utföra resp. persons uppdrag.

Tabell 1 – Arvodesfördelning

Uppdrag	Del av IBB	I kronor
Ledamöter i styrelsen	150 %	125 100 kr
Valberedning	20 %	16 680 kr
Revisor	10%	8 340 kr
Ersättning till styrelserepresentanter och medlemmar utöver det vanliga styrelsearbete (oförutsägbara behov)	100 %	83 400 kr
<i>Totalt</i>		233 520 kr

Tabell 2 – Mötesersättning

Uppdrag	Del av IBB	I kronor
Mötesersättning (per person och redovisat möte)	0,5 %	417 kr

Totalt innebär detta att valberedningen föreslår att arvoden får betalas ut med 233 520 kr exklusive mötesersättning, ersättning för särskilda ansvarsområden och sociala avgifter.



HSB – där möjligheterna bor

2026-03-26

Styrelsens yttrande till motion/er till Brf Korsriddarens föreningsstämma 6 maj 2026

Motion till brf Korsriddarens årsstämma 2026

Vår samlingslokal är underutnyttjad!

Jag har noterat att vår fina samlingslokal används väldigt sällan, tråkigt, jag var en gång som styrelseledamot med att planera och ställa i ordning den.

Det är stor brist på samlingslokaler i Hägersten. Speciellt för pensionärsföreningar som har behov av tillgängliga lokaler. Pensionärsföreningarna har mesta av sin verksamhet vardagar och på dagtid.

Den nuvarande prissättningen är satt "per tillfälle" vilket gör att kostnaden blir mycket hög för den som egentligen behöver lokal endast för ett par timmar.

De större samlingslokaler som finns i Hägersten, Hägerstensåsens Medborgarhus och Midsommargården, hyr ut sina lokaler per timma, summan varierar med lokalens storlek, detta ger flexibilitet och sänker hyreskostnaden för föreningslivet.

Uthyrning av vår samlingslokal är en ren vinst brf Korsriddaren. Att låta den stå oanvänd och outnyttjad är en förlust.

Jag föreslår årsstämman besluta

att uppdra åt styrelsen att verka för att öka uthyrningsgraden av vår samlingslokal och att i linje därmed göra det möjligt att hyra lokalen för ett begränsat antal timmar i stället för en och samma summa "per tillfälle" oavsett "tillfällets" längd.

Ann-Marie Strömberg

Styrelsen föreslår stämman att avslå motion

Styrelsen föreslår att stämman beslutar enligt följande:

Förslaget utgör en kompromiss baserad på motionen från Ann-Marie.

Styrelsen föreslår att uthyrning av föreningslokalen sker i tre fasta tidsblock per dag:

kl. 09.00–13.00,

kl. 13.00–17.00, samt

kl. 17.00–21.00.

Varje tidsblock omfattar fyra timmar, och avgiften per block är 1 000 kronor.

Eftersom administrationen av uthyrningen sköts av en enskild medlem, anser styrelsen att det är viktigt att hålla hanteringen så enkel och överskådlig som möjligt. Genom att införa fasta tidsblock minskar den administrativa belastningen, samtidigt som bokningar, nyckelhantering och uppföljning blir mer strukturerade och lättare att hantera.

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort _____ Datum _____
Namn _____ Underskrift _____

spara som...

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

