

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö med säte i LIDINGÖ org.nr. 713600-0358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korvetten 2	1957-01-16	1956 och 1957
Kostern 1	1957-01-16	1956 och 1957
Motorbåten 2	1957-01-16	1957

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
71	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	1951
30	garageplatser	0
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9802
<b>Totalt 253 objekt</b>		<b>11753</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 25 st 2 rok, 79 st 3 rok, 14 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok. *02*



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Lindblom	Ordförande	2022-02-07	2023-09-27
Daniel Nakell	Ordförande	2023-09-27	
Daniel Nakell	Ledamot	2023-03-12	2023-09-27
Hans Wiklund	Ledamot	2023-03-12	
Kathy Säresand	Ledamot	2023-09-27	
Monica Stendahl	Ledamot	2023-09-27	
Monica Stendahl	Suppleant	2023-03-17	2023-09-27
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2022-02-07	2023-03-12
Lennart Starby	Ledamot	2023-09-27	
Johan Zethrin	Ledamot	2022-02-07	2023-09-27
Mats Olof Wikstedt	Ledamot	2023-09-27	
Natalie Lindholm	Ledamot	2022-02-07	
Krister Tvärnstedt	Suppleant	2020-04-01	2023-03-17
Patrik Wiss	Suppleant	2019-10-02	2023-03-12
Frederick Johansson	Suppleant	2023-09-27	
Pontus Rosengren	Suppleant	2022-02-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Nakell, Lennart Starby, Monica Stendahl, Kathy Säresand, Natalie Lindholm, Mats Wikstedt, Frederic Johansson, Pontus Rosengren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Lindblom, Monica Stendahl, Daniel Nakell, Lennart Starby, Johan Zethrin, Natalie Lindholm.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Lars Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Oscar Eriksson och Mats Ekenberg, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-22. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. Varav 3 med fullmakt. Extra stämma hölls den 27 september.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-26.

Vi har under 2023 bytt ut våra fönster samt balkongdörrar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Ändamål
2004	Stambyte
2012	Tak
2018	Solceller, Laddstolpar
2022	16 st. balkonger byggdes till lägenheter på markplan
2023	Byte av samtliga fönster & balkongdörrar

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

- Uppgradering av fjärrvärme systemen
- Renovering och uppfräschning av portarna
- Uppgradering av hiss i Kostervägen 26
- OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

02

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	190	198	229	178	247
Skuldsättning, kr/kvm	2 844	2 082	2 478	2 501	2 526
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	203	206	198	182	193
Årsavgifter, kr/kvm	650	650	650	649	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	741	743	712	666	749
Nettoomsättning, tkr	8 757	8 377	8 353	7 823	8 800
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 100	823	531	8	855
Soliditet, %	31	36	29	28	22

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	333 256	0	0	333 256
Kapitaltillskott/extra insats, kr	960 000	0	102 838	1 062 838
Upplåtelseavgifter, kr	4 996 711	0	0	4 996 711
Underhållsfond, kr	988 408	0	859 227	1 847 635
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 278 375</b>	<b>0</b>	<b>962 065</b>	<b>8 240 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 364 227	822 862	859 227	6 327 862
Årets resultat, kr	822 862	-822 862	1 099 895	1 099 894
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 187 089</b>	<b>0</b>	<b>1 959 122</b>	<b>7 427 756</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 465 464</b>	<b>0</b>	<b>2 921 187</b>	<b>15 668 196</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 933 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 773 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	7 187 089
Årets resultat, kr	1 099 895
Reservation till underhållsfond, kr	-933 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 773
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 427 757</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 427 757</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-08-31	2022-08-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 649 498	8 198 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>107 464</u>	<u>178 097</u>
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 756 962</b>	<b>8 377 033</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 613 096	-5 417 742
Underhåll enligt plan	Not 5	-73 773	-446 567
Övriga externa kostnader	Not 6	-97 649	-183 335
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-261 412	-285 473
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-1 064 454</u>	<u>-1 061 035</u>
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 110 384</b>	<b>-7 394 152</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 646 578</b>	<b>982 881</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 175	21 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-588 858</u>	<u>-181 065</u>
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-546 683</b>	<b>-160 019</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 099 895</b>	<b>822 862</b> <i>02</i>

**BALANSRÄKNING**

		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 649 561	33 611 177
Pågående nyanläggningar	Not 10	14 584 473	31 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 234 034</u>	<u>33 642 427</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>47 234 534</u>	<u>33 642 927</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		3 672 395	2 516 144
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 007	2 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	130 566	164 565
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 807 968</u>	<u>2 683 192</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>4 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 807 968</u>	<u>6 683 192</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>51 042 502</u>	<u>40 326 119</u> <sup>02</sup>



**BALANSRÄKNING**

	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	333 256	333 256	
Upplåtelseavgifter	4 996 711	4 996 711	
Kapitaltillskott	1 062 838	960 000	
Fond för yttre underhåll	1 847 635	988 408	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>8 240 440</u>	<u>7 278 375</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	6 327 862	6 364 227	
Årets resultat	1 099 895	822 862	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>7 427 756</u>	<u>7 187 089</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<u>15 668 196</u>	<u>14 465 464</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>12 268 396</u>	<u>6 251 502</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>12 268 396</u>	<u>6 251 502</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	21 157 902	18 224 796
Medlemmarnas inre fond	Not 17	14 048	18 739
Leverantörsskulder		136 329	203 315
Aktuell skatteskuld	Not 18	136 736	68 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	42 659	51 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 618 235	1 041 926
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>23 105 909</u>	<u>19 609 153</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>35 374 305</u>	<u>25 860 655</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u>51 042 502</u>	<u>40 326 119</u>	02

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-08-31	2022-08-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 646 578	982 881
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 064 454	1 061 035
	<u>2 711 032</u>	<u>2 043 916</u>
Erhållen ränta	42 175	21 046
Erlagd ränta	-588 858	-181 065
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 164 349</u>	<u>1 883 897</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 475	364 334
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	563 650	65 387
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 759 473</u>	<u>2 313 619</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-14 656 061	-1 486 384
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-14 656 061</u>	<u>-1 486 384</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 950 000	-4 646 641
Inbetalda insatser balkonger	102 838	960 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>9 052 838</u>	<u>-3 686 641</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 843 750</b>	<b>-2 859 406</b>
Likvida medel vid årets början	6 516 144	9 375 551
Likvida medel vid årets slut	<u>3 672 395</u>	<u>6 516 144</u>
	<b>-2 843 750</b>	<b>-2 859 406</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen. *oz*

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *07*

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 371 808	6 371 808
Årsavgiftsbortfall lokaler o garage	-62 409	-309 766
Hysesintäkt lokaler	1 197 271	1 090 776
Hysesintäkt garage och bilplatser	441 858	464 941
Hysesrabatter	0	-50 728
Konsumtionsavgift el	35 947	20 800
Konsumtionsavgift värme	298 288	216 124
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	147 460	219 000
Övriga intäkter i verksamheten	219 275	175 981
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	<u>8 649 498</u>	<u>8 198 936</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	99	127 621
Bidrag	46 236	0
Övrigt	61 129	50 476
	<u>107 464</u>	<u>178 097</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-312 424	-626 866
El	-320 835	-216 387
Uppvärmning	-2 077 597	-1 950 628
Vatten	-213 444	-271 558
Renhållning	-241 139	-230 325
TV, bredband, iptelefoni	-237 856	-294 166
Förvaltningskostnader	-1 166 828	-1 133 349
Försäkringar	-346 880	-237 439
Fastighetsskatt	-434 809	-405 313
Övriga driftskostnader	-261 285	-51 712
	<u>-5 613 096</u>	<u>-5 417 742</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-33 458	-119 116
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-242 636
Underhåll mark och utemiljö	-40 315	-84 815
	<u>-73 773</u>	<u>-446 567</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-17 250	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-12 400	-800
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 039	-16 042
Medlemsavgifter HSB	-45 960	-45 960
Arrende, hyra, leasing	0	-235
Kundförluster m m	0	-104 048
	<u>-97 649</u>	<u>-183 335</u>

07



	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-181 527	-203 000
Övriga arvoden	-32 000	-15 000
Revisionsarvode	-5 000	-6 000
Sociala avgifter	-42 885	-61 473
	<u>-261 412</u>	<u>-285 473</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 064 454	-1 061 035
	<u>-1 064 454</u>	<u>-1 061 035</u>

02

	2023-08-31	2022-08-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 499 353	55 368 038			
Årets investering byggnader balkong	102 838	1 131 315			
Ingående anskaffningsvärde mark	785 000	785 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	323 819	323 819			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 711 010</b>	<b>57 608 172</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-23 996 995	-22 935 960			
Årets avskrivningar byggnader	-1 064 454	-1 061 035			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 061 449</b>	<b>-23 996 995</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 649 561</b>	<b>33 611 177</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		114 600 000	121 600 000	236 200 000	236 200 000
Lokaler		14 727 000	4 357 000	19 084 000	19 084 000
		<b>129 327 000</b>	<b>125 957 000</b>	<b>255 284 000</b>	<b>255 284 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning				38 100 000	38 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>38 100 000</b>	<b>38 100 000</b>
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Fönsterbyten	14 584 473	31 250			
	<b>14 584 473</b>	<b>31 250</b>			
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	2 054	1 857			
Övriga kortfristiga fordringar	2 953	625			
	<b>5 007</b>	<b>2 482</b>			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	92 891	0			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	27 975	0			
Upplupna intäkter	4 991	3 419			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 709	161 146			
	<b>130 566</b>	<b>164 565</b>			

2023-08-31

2022-08-31

## Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2023-08-31	2022-08-31
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm			0	4 000 000
			0	4 000 000

## Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,52%	2024-05-24	6 251 502	250 000
Swedbank	4,27%	2023-09-28	5 906 400	50 000
Swedbank	4,50%	2023-11-28	2 500 000	0
Swedbank	3,84%	2026-05-25	12 268 396	0
Swedbank	4,33%	2023-09-28	6 500 000	0
			<b>33 426 298</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 268 396

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

20 857 902

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

21 157 902

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

31 926 298

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

## Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	18 739	18 739
Uttag	-4 691	0
	<b>14 048</b>	<b>18 739</b>

## Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Slutskatteskuld	136 736	68 911
	<b>136 736</b>	<b>68 911</b>

## Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	25 979	32 120
Övriga kortfristiga skulder	16 680	19 347
	<b>42 659</b>	<b>51 467</b>

## Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

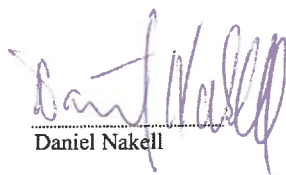
Upplupen räntor, el, vatten, värme, renhållning	899 766	336 422
Förutbetalda årsavgifter och hyror	718 469	705 504
	<b>1 618 235</b>	<b>1 041 926</b>

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

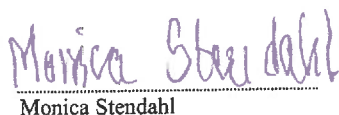
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut. *oz*

2023-08-31

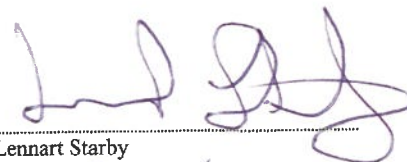
2022-08-31



Daniel Nakell



Monica Stendahl



Lennart Starby



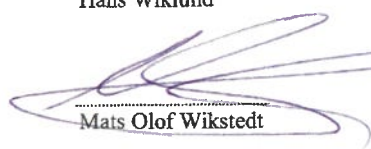
Hans Wiklund



Kathy Säresand



Natalie Lindholm



Mats Olof Wikstedt

2024-02-02

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Lars Svensson  
Revisor vald av föreningsstämmanLena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Korvetten i Lidingö, org.nr. 713600-0358

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korvetten i Lidingö för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Korvetten i Lidingö för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/02 2024

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

.....  
Lars Svensson  
Av föreningen vald revisor

# 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 stadgama, 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

