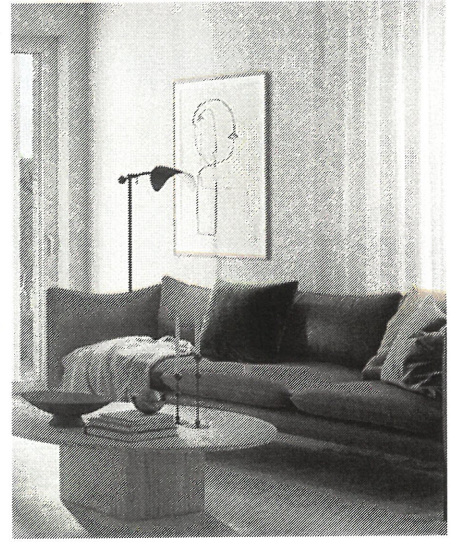




ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-2024

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 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
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	1 951
1	förråd	0
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 802
30	garageplatser	0
Totalt 255 objekt		11 753

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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Lindblom	Ordförande	2022-02-07	2023-10-06
Daniel Nakell	Ordförande	2023-10-06	
Daniel Nakell	Ledamot	2023-03-12	2025-10-06
Hans Wiklund	Ledamot	2023-03-12	
Kathy Säresand	Ledamot	2023-10-06	
Monica Stendahl	Ledamot	2023-10-06	
Monica Stendahl	Suppleant	2023-03-17	2023-10-06
Lennart Starby	Ledamot	2023-10-06	2024-03-05
Johan Zethrin	Ledamot	2022-02-07	2023-10-06
Anne Löfving	Ledamot	2024-03-05	
Johan Holmqvist	Ledamot	2024-03-05	
Mats Olof Wikstedt	Ledamot	2023-10-06	
Natalie Lindholm	Ledamot	2022-02-07	2024-03-05
Natalie Lindholm	Suppleant	2024-03-05	
Krister Tvärnstedt	Suppleant	2024-03-05	
Siv Maria Enfors	Suppleant	2024-03-05	
Frederick Johansson	Suppleant	2023-10-06	
Pontus Rosengren	Suppleant	2022-02-07	2024-03-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Stendahl, Anne Löfving, Christer Tvärnstedt, Siv Enfors, Frederick Johansson, Natalie Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl-Johan Holmqvist, Monica Stendahl, Lennart Starby, Daniel Nakell, Natalie Lindholm, Peter Lindblom och Johan Zethrin.

Revisorer har varit: Lars Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Aleksandra Savkic (sammankallande), Torbjörn Hertzberg samt Karin Tynnerström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra stämma för val av styrelse hölls 2023-09-27.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-05-06.

Under vårt räkenskapsår 2023-24 har vi genomfört flera underhållsåtgärder för att förbättra våra fastigheter:

1. Vi har avslutat byte av samtliga fönster och balkongdörrar för att förbättra både isolering och värme.
2. Vårt värmesystem har uppgraderats med installation av nya enheter (Fidelix-skärmar) i varje undercentral. Detta ger oss bättre möjligheter till reglering, styrning och mätning av värmeflödet, vilket i förlängningen bidrar till energieffektivisering, lägre driftkostnader och boendekomfort.
3. Nya frånluftsfläktar har installerats i fastigheterna på Kostervägen 7 och 26. Dessa fläktar förbättrar ventilationen och inomhusmiljön samtidigt som de är mer energisnåla och därmed billigare i drift.
4. Alla entrédörrar har lackats och nya sparkplåtar monterats, både på insidan och utsidan. Detta förbättrar dörrarnas hållbarhet och ger ett fräscht intryck.
5. OVK har genomförts och blivit godkänd, vilket säkerställer ett bättre inomhusklimat i varje lägenhet.
6. Vi har gjort en översyn av alla våra skyddsrum och genomfört nödvändiga upprustningar för att säkerställa att de godkänns vid kommande besiktningar.

Dessa åtgärder är en del av vårt långsiktiga arbete med att förbättra och bevara våra fastigheter, öka deras värde och skapa en trygg och trivsamt miljö för alla medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Stambyte
2012	Tak
2018	Solceller på alla tak och laddstolpar
2022	16 st. balkonger byggdes till lägenheter på markplan
2023/24	Byte av samtliga fönster & balkongdörrar
2024	Nya frånfläktar, entrédörrarna har lackerats och alla undercentraler har uppgraderats med installation av Fidelix tryckskärmar.
2024	Skrivit avtal med Fastighetsägarna om både fastighets- och trädgårdsskötsel. Omförhandlat vårt förvaltaravtal med HSB.

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

- Renovering och uppfräschning av alla utedörrar (garage och f.d. soprum)
- Stamspolning
- Modernisering av hiss i Kostervägen 26
- Injustering av värme i lägenheterna
- Fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

02

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	95	190	198	229	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 840	2 844	2 082	2 478	2 501
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 405	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	245	203	206	198	182
Årsavgifter, kr/kvm	663	665	650	650	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	766	741	743	712	666
Nettoomsättning, tkr	8 794	8 757	8 377	8 353	7 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 001	1 100	823	531	8
Soliditet, %	28	31	36	29	28

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.

07

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

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

Upplysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust på 2 001 tkr i resultaträkningen för det gångna räkenskapsåret. Denna förlust beror huvudsakligen på avskrivningar av byggnaden samt utrangering av äldre fönster, vilket inte påverkar föreningens likviditet. Dessutom har inflation, ökade räntekostnader för föreningens lån och stigande värmekostnader bidragit till resultatet.

Som framgår av kassaflödesanalysen uppgår föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten till 552 tkr. Nyckeltalet "sparande" är 95 kr per kvadratmeter. Trots årets förlust är föreningens likviditet fortsatt stark, med likvida medel om 3 127 tkr.

För att möta de ökade kostnaderna och stärka sparandet har styrelsen beslutat bl.a. att höja årsavgifterna med 4,5 % från och med 2025-01-01, genomföra energieffektiviserande åtgärder och omförhandla befintliga avtal.

Enligt underhållsplanen planerar föreningen bland annat att genomföra en injustering av värme i lägenheterna och en fasadrenovering inom de kommande fem åren. Styrelsen avser att finansiera dessa åtgärder delvis med egna medel och delvis med banklån.

Styrelsen bedömer därför att årets förlust inte påverkar föreningens förmåga att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	333 256	0	0	333 256
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 062 838	0	148 162	1 211 000
Upplåtelseavgifter, kr	4 996 711	0	0	4 996 711
Underhållsfond, kr	1 847 635	0	155 744	2 003 379
S:a bundet eget kapital, kr	8 240 440	0	303 906	8 544 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 327 862	1 099 895	-155 744	7 272 012
Årets resultat, kr	1 099 895	-1 099 895	-2 001 436	-2 001 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 427 757	0	-2 157 180	5 270 576
S:a eget kapital, kr	15 668 197	0	-1 853 274	13 814 922

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 651 000 kr samt ianspråktagande skett med 495 256 kr.

02

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	7 427 757
Årets resultat, kr	-2 001 436
Reservation till underhållsfond, kr	-651 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	495 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 270 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 270 577
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 02

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 794 377	8 567 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 084	189 682
Summa Rörelseintäkter		8 866 461	8 756 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 440 254	-5 532 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 092	-252 373
Personalkostnader	Not 6	-351 972	-261 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 416 026	-1 064 454
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 208 649	0
Summa Rörelsekostnader		-9 698 993	-7 110 384
Rörelseresultat		-832 532	1 646 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 121	42 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 213 026	-588 858
Summa Finansiella poster		-1 168 905	-546 683
Resultat efter finansiella poster		-2 001 436	1 099 895
Resultat före skatt		-2 001 436	1 099 895
Årets resultat		-2 001 436	1 099 895

02

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 509 691	32 649 561
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	14 584 473
Summa Materiella anläggningstillgångar		45 509 691	47 234 034
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		45 510 191	47 234 534

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		136	2 328
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 136 835	3 675 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 095	130 565
Summa Kortfristiga fordringar		3 233 066	3 807 967
Summa Omsättningstillgångar		3 233 066	3 807 967
Summa Tillgångar		48 743 257	51 042 501

02

BALANSRÄKNING

2024-08-31 2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 540 967	6 289 967
Underhållsfond	2 003 379	1 847 635
Summa Bundet eget kapital	8 544 346	8 137 602
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 272 012	6 327 862
Årets resultat	-2 001 436	1 099 895
Summa Fritt eget kapital	5 270 576	7 427 756
Summa Eget kapital	13 814 922	15 565 358

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 268 396
Summa Långfristiga skulder		12 268 396
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 107 902
Leverantörsskulder		100 860
Skatteskulder		80 693
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	206 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 164 230
Summa Kortfristiga skulder		22 659 939
Summa Skulder		34 928 335
Summa Eget kapital och skulder		48 743 257

07

KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01
2024-08-312022-09-01
2023-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-832 532

1 646 578

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivning (+utrangering)

2 624 675

1 064 454

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 624 675

1 064 454

Erhållen ränta

27 913

42 175

Erlagd ränta

-1 267 910

-385 838

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

552 146

2 367 369

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar

46 570

31 476

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

-341 086

360 628

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-294 516

392 104

Kassaflöde från den löpande verksamheten

257 630

2 759 473

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar

-900 332

-14 656 061

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-900 332

-14 656 061

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser balkonger

148 162

102 838

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut

-50 000

8 950 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

98 162

9 052 838

Årets kassaflöde

-544 540

-2 843 750

Likvida medel vid årets början

3 672 396

6 516 144

Likvida medel vid årets slut

3 127 856

3 672 396

07

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

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

07

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 371 808	6 371 808
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	133 000	147 460
	Hyror lokaler	1 285 306	1 149 171
	Hyror garage och parkeringsplatser	494 739	441 858
	Hyror förbrukningsbaserad	305 348	221 203
	Hyror övrigt	54 900	48 100
	Övriga primära intäkter	207 835	250 089
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 852 936	8 629 689
	Avgiftsbortfall	-7 300	-14 627
	Hyresbortfall	-51 259	-47 782
	<i>Summa</i>	-58 559	-62 409
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 794 377	8 567 280
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	99
	Övriga sekundära intäkter	72 084	189 583
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	72 084	189 682
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-590 588	-610 662
	Snö och halk-bekämpning	-239 521	-201 458
	Reparationer	-497 468	-313 679
	Planerat underhåll	-495 255	-73 773
	Försäkringsskador	-69 645	0
	El	-236 111	-320 835
	Uppvärmning	-2 358 984	-2 077 597
	Vatten	-289 067	-213 444
	Sophämtning	-231 957	-241 139
	Fastighetsförsäkring	-301 513	-346 880
	Kabel-TV och bredband	-220 231	-237 856
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-427 431	-434 809
	Förvaltningsavtalskostnader	-472 189	-456 616
	Övriga driftkostnader	-10 294	-3 399
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 440 254	-5 532 145

02

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 144	-52 412
	Administrationskostnader	-48 337	-41 036
	Extern revision	-21 000	-17 250
	Konsultkostnader	-2 738	-62 531
	Medlemsavgifter	-41 931	-45 960
	Föreningsverksamhet	-7 500	-716
	Övriga förvaltningskostnader	-98 442	-32 468
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 092	-252 373
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-5 000
	Övriga arvoden	-282 900	-213 527
	Sociala avgifter	-63 072	-42 885
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-351 972	-261 412
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid utrangering av tillgångar	-1 208 649	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 208 649	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	21 681	1 015
	Ränteintäkter HSB bunden placering	22 261	40 778
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	179	382
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	44 121	42 175
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 206 908	-582 126
	Övriga räntekostnader	-6 118	-6 732
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 213 026	-588 858

02

Not 10	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 926 010	56 823 172
	Ingående anskaffningsvärde mark	785 000	785 000
	Årets investeringar	15 484 805	102 838
	Årets utrangering	-1 682 635	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	71 513 180	57 711 010
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 061 449	-23 996 995
	Årets avskrivningar	-1 416 025	-1 064 454
	Årets utrangering	473 986	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-26 003 488	-25 061 449
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 509 692	32 649 561
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 600 000	114 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 727 000	14 727 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	121 600 000	121 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 357 000	4 357 000
	<i>Summa</i>	255 284 000	255 284 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 100 000	38 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 100 000	38 100 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	14 584 473	31 250
	Årets investeringar	900 332	14 553 223
	Omklassificering till byggnad	-15 484 805	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	14 584 473
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 127 856	3 672 396
	Övriga fordringar	8 979	2 679
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 136 835	3 675 075

02

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	16 208	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 887	130 565
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 095	130 565

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,09%	2024-09-28	6 500 000	0
Swedbank	3,74%	2024-11-28	6 251 502	0
Swedbank	4,09%	2024-09-28	5 856 400	50 000
Swedbank	3,74%	2024-11-28	2 500 000	0
Swedbank	3,84%	2026-05-25	12 268 396	0
			33 376 298	50 000

Långfristig del	12 268 396
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 107 902
Kortfristig del	21 107 902
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	183 466	25 979
Inre fond	40	14 048
Övriga kortfristiga skulder	22 747	119 519
Summa Övriga skulder	206 253	159 546

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	755 754	718 469
Upplupna räntekostnader	175 125	230 009
Övriga upplupna kostnader	233 351	669 757
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 164 230	1 618 235

02

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.

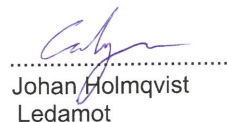
Stockholm den 13 JAN 2025



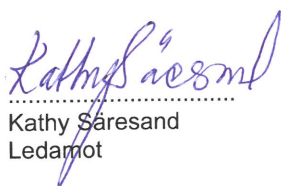
.....
Daniel Nakell
Ordförande



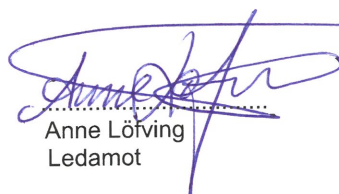
.....
Mats Olof Wikstedt
Ledamot



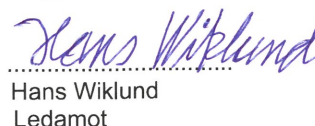
.....
Johan Holmqvist
Ledamot



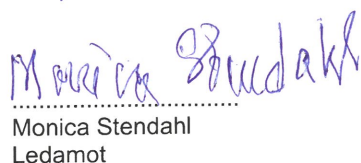
.....
Kathy Säresand
Ledamot



.....
Anne Lörving
Ledamot

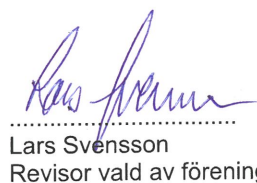


.....
Hans Wiklund
Ledamot

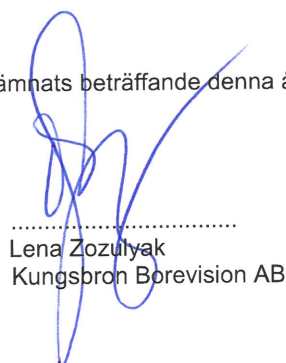


.....
Monica Stendahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har den 17/01- 2025 lämnats beträffande denna årsredovisning



.....
Lars Svensson
Revisor vald av föreningsstämman



.....
Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision 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 2023-09-01--2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02



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 2023-09-01--2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 17/01 2025

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision 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 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.

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.