



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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 2021-09-01 - 2022-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Kostern 1, Kostern 2 och Motorbåten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	1951
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9802
30	garageplatser	0
Totalt 248 objekt		11753

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	2022-02-03	
Anders Björklund	Ordförande	2021-03-18	2022-02-02
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2022-02-03	
Johan Zethrin	Ledamot	2022-02-03	
Mats Joakim Ekenberg	Ledamot	2021-03-18	2022-02-02
Marie Ernström	Ledamot	2020-03-31	2022-02-02
Jakob Cassel	Ledamot	2021-03-18	2022-02-02
Natalie Lindholm	Ledamot	2022-02-03	
Pontus Rosengren	Suppleant	2022-02-03	
Christer Tvärnstedt	Suppleant	2020-04-01	
Patrik Wiss	Suppleant	2019-10-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen avgår.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Lindblom, Anders Björklund, Johan Zethrin, Natalie Lindholm, Pontus Rosengren.

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: Daniel Nakell och Oscar Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-02. På stämman deltog 37 medlemmar, 5 fullmakter.

På stämman beslöts om stadgeändringar avseende balkongavgifter.

Extra Stämma hölls 2021-10-26. På stämman beslöts att fortsätta med fönsterbytet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-08-25.

Vi har under 2022 investerat i laddstolpar, förbättrat trädgården, färdigställt en ny uteplats, planterat in fler rosor och kommer att förbättra trädgårdsytorna även under nästa år.

Under 2022 avslutades balkongbygget som bekostats av berörda medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Stambyte
2012	Tak
2018	Solceller, Laddstolpar

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

Ett fönsterbyte kommer att utföras under 2023 förberedelser har redan börjat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	198	229	178	247	222
Skuldsättning, kr/kvm	2 082	2 478	2 501	2 526	2 973
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	206	198	182	193	192
Driftskostnad, kr/kvm	499	453	456	469	456
Årsavgifter, kr/kvm	650	650	649	645	645
Totala intäkter, kr/kvm	743	712	666	749	727
Nettoomsättning, tkr	8 377	8 353	7 823	8 800	8 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	823	531	8	855	1 196
Soliditet, %	36	29	28	22	18

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	0	0	960 000	960 000
Upplåtelseavgifter, kr	4 996 711	0	0	4 996 711
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	457 975	0	530 433	988 408
S:a bundet eget kapital, kr	5 787 942	0	1 490 433	7 278 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 363 219	531 441	530 433	6 364 227
Årets resultat, kr	531 441	-531 441	822 862	822 862
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 894 660	0	1 353 295	7 187 089
S:a eget kapital, kr	12 682 602	0	2 843 728	14 465 464

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 977 000 kr samt ianspråktagande skett med 446 567 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	6 894 660
Årets resultat, kr	822 862
Reservation till underhållsfond, kr	-977 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	446 567
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 187 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 187 089

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

Resultaträkning		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 377 033	8 353 286
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 322 820	-4 893 092
Övriga externa kostnader	Not 3	-278 258	-129 757
Planerat underhåll		-446 567	-1 134 944
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-285 473	-305 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 061 035	-1 028 653
Summa rörelsekostnader		-7 394 152	-7 491 761
Rörelseresultat		982 881	861 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 046	21 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-181 065	-351 567
Summa finansiella poster		-160 019	-330 084
Årets resultat		822 862	531 441

Balansräkning		2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 611 177	33 217 078
Pågående nyanläggningar	Not 8	31 250	0
		<u>33 642 427</u>	<u>33 217 078</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 642 927</u>	<u>33 217 578</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	105 724
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 513 512	4 373 920
Placeringskonto HSB Stockholm		1 002 632	1 001 631
Övriga fordringar	Not 10	2 482	4 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 565	420 715
		<u>2 683 192</u>	<u>5 906 932</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 683 192</u>	<u>9 906 932</u>
Summa tillgångar		<u>40 326 119</u>	<u>43 124 510</u>

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	333 256	333 256
Upplåtelseavgifter	4 996 711	4 996 711
Kapitaltillskott	960 000	0
Yttre underhållsfond	988 408	457 975
	<u>7 278 375</u>	<u>5 787 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 364 227	6 363 219
Årets resultat	822 862	531 441
	<u>7 187 089</u>	<u>6 894 660</u>
Summa eget kapital	<u>14 465 464</u>	<u>12 682 602</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>6 251 502</u>	<u>11 957 902</u>
	6 251 502	11 957 902
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 224 796	17 165 037
Leverantörsskulder	203 315	391 472
Skatteskulder	68 911	33 785
Fond för inre underhåll	18 739	18 739
Övriga skulder	Not 15 32 120	120 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 061 273</u>	<u>754 224</u>
	19 609 153	18 484 007
Summa skulder	25 860 655	30 441 909
Summa eget kapital och skulder	<u>40 326 119</u>	<u>43 124 510</u>

Kassaflödesanalys	2022-08-31	2021-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	822 862	531 441
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 061 035	1 028 653
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 883 897	1 560 094
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	364 334	-146 795
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	65 388	133 394
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 313 619	1 546 692
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 486 384	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 486 384	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 646 641	-268 828
Kapitaltillskott balkonger	960 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 686 641	-268 828
Årets kassaflöde	-2 859 406	1 277 864
Likvida medel vid årets början	9 375 551	8 097 686
Likvida medel vid årets slut	6 516 144	9 375 551

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fel i tidigare ÅR

I ÅR 2021-2021 angavs felaktigt antal av bostadsrätter och P-Platser.

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 371 808	6 371 808
Hyror	1 953 825	1 964 086
Bredband	219 000	219 000
Övriga intäkter	192 894	60 577
Bruttoomsättning	<u>8 737 527</u>	<u>8 615 471</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-360 494	-262 185
	8 377 033	8 353 286
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	558 371	596 103
Reparationer	626 866	348 640
El	216 387	112 993
Uppvärmning	1 950 628	1 905 745
Vatten	271 558	320 646
Sophämtning	230 325	185 913
Fastighetsförsäkring	237 439	223 340
Kabel-TV och bredband	294 166	298 610
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	405 313	338 033
Förvaltningsarvoden	480 056	509 098
Övriga driftkostnader	51 712	53 971
	<u>5 322 820</u>	<u>4 893 092</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kundförlust	104 048	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 300	12 184
Administrationskostnader	56 040	56 113
Extern revision	21 035	15 500
Konsultkostnader	15 875	0
Medlemsavgifter	45 960	45 960
	<u>278 258</u>	<u>129 757</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	203 000	228 200
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	15 000	12 000
Sociala avgifter	61 473	59 115
	<u>285 473</u>	<u>305 315</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 836	1 673
Ränteintäkter HSB placeringskonto	19 210	19 810
	<u>21 046</u>	<u>21 483</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	179 936	343 198
Övriga räntekostnader	1 129	8 369
	<u>181 065</u>	<u>351 567</u>

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 368 038	55 368 038
Anskaffningsvärde mark	785 000	785 000
Årets investeringar, Balkonger	1 131 315	0
Årets investeringar, Laddstolpar	323 819	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 608 172	56 153 038
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 935 960	-21 907 307
Årets avskrivningar	-1 061 035	-1 028 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 996 995	-22 935 960
Utgående bokfört värde	33 611 177	33 217 078
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 600 000	90 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 727 000	7 757 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 600 000	82 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 357 000	4 599 000
Summa taxeringsvärde	255 284 000	185 756 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar, Fönster	31 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 250	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 857	4 943
Övriga fordringar	625	0
	2 482	4 943
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	161 146	417 129
Upplupna intäkter	3 419	3 586
	164 565	420 715
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Noter	2022-08-31	2021-08-31
-------	------------	------------

Not 13	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	486690	0,80%	2022-12-01	3 987 500	0
Stadshypotek AB	486692	0,80%	2022-12-01	8 280 896	0
Swedbank	2857682070	0,52%	2024-05-24	6 251 502	0
Swedbank	2953750292	0,44%	2023-06-21	5 956 400	50 000
				24 476 298	50 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 226 298

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 251 502**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 38 100 000 38 100 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	18 224 796	17 165 037
	18 224 796	17 165 037

Not 15	Övriga skulder	
---------------	-----------------------	--

Momsskuld	32 120	0
Övriga kortfristiga skulder	0	120 750
	32 120	120 750

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	26 989	31 885
Förutbetalda hyror och avgifter	726 851	639 892
Övriga upplupna kostnader	307 433	82 447
	1 061 273	754 224

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Styrelsen har anlitat en entreprenör för fönsterbytet.

Noter **2022-08-31** **2021-08-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Peter Lindblom.....
Johan Zethrin.....
Natalie Lindholm.....
Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars Svensson

Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2021-09-01--2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Korvetten i Lidingö för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LINDBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-01-20 kl. 10:07:16



ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-19 kl. 16:02:41



NATALIE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-17 kl. 21:04:21



JOHAN ZETHRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-17 kl. 20:12:20



LARS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 11:18:13



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 12:29:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 11:21:23



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 12:27:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. 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.