



# HSB BRF KORVETTEN ÅRSREDOVISNING 2016-2017



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

*Denna protokollsmall följer den dagordning som finns i § 17 i 2011 års version av HSB normalstadgar. Även övriga stadgehänvisningar i texterna i det följande, hänvisar till 2011 års normalstadgar.*

## HSB Brf Korvetten

### **Kallelse till ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 20160901-20170831**

HSB Brf Korvetten kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2018-01-23, kl 19:00

Plats: Samlingslokalen på Baggebygård, Lidingö

### Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt på stämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens ordförande, *alternativt enbart (se föreningens stadgar)* styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämman avslutas

Välkommen!

*Styrelsen*



## **Rösträtt, ombud och biträde**

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

## Förvaltningsberättelse för HSB Korvetten i Lidingö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2016-09-01 -2017-08-31

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens Fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Motorbåten 2, Kostern1, Korvetten2 i Lidingö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt        | Antal | Kvm  |
|---------------|-------|------|
| Bostadsrätter | 145   | 9802 |
| Hysesrätter   | 1     | 69   |
| Lokaler       | 3     | 2017 |
| Parkering och | 54    |      |
| Garageplatser | 30    |      |

Föreningens fastighet är byggd 1955-1957 Värdeår är 1954

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropeiska försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring samt saneringsavtal avseende skadedjur.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Fönsterrenovering avslutad hösten 2017.

Samspolning har utförts i samtliga lägenheter 2017.

Lagning av fasaderna på samtliga hus.

Byte av 5st källardörrar.

Målning av vindskivor.

Planterat en mulldärshäck på slänten bakom kosterv. 2 .

Vi har anlitat en trädgårdsfirma Lundborgs Mark och Trädgårdsfirma som tar hand om vår trädgård.

Snöskottningen sköts av Conny Bjurve'n AB

Planerat för omasfaltering av parkeringsytor utanför Kosterv. 7 och gaveln av Kosterv. 14.

Utfört omasfaltering och breddning av parkeringarna Kosterv. 26 och gaveln Kosterv. 6.

Sågat ner ett antal stora träd som hotade att falla på våra hus.

Vi kommer att fortsätta med att förbättra utomhusbelysningen för trevnad och minska inbrottsrisken Ny hyresgäst i Bilfirmans lokaler. De har snyggt upp och har inte många bilar parkerade De utför inte heller några lackeringsarbeten Inga lösningsmedel sprids. Bilfirman ska också installera en rökgasfläkt för att förhindra skador på huset vid eventuell brand.

## Styrelsen

### **Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:**

Peter Lindblom Ordförande  
Christer Tvärnstedt Ledamot  
Leif Karlsson Ledamot  
Eva Nyström Ledamot  
Patrik Wiss Ledamot  
Oscar Eriksson (avgått juni 2017)  
Andreas Holmgren (avgått september 2017)

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten

### **Firmatecknare**

Peter Lindblom, Leif Karlsson, Christer Tvärnstedt, Oscar Eriksson

### **Revisor**

Mats Landin Föreningsvald ordinarie  
Lars Svensson Föreningsvald suppleant  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Valberedningen**

Satu Lindblom Katy Säresand

## Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017- 08-22

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                             | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2016 | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning tkr                   | 8 450     | 8 401     | 8 202     | 7 913     | 7 621     |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 1 575     | 1 942     | 1 384     | 853       | 100       |
| Soliditet %                           | 16%       | 12%       | 8%        | 5%        | 2%        |

**Förändring av eget kapital**

|                              | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
|------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång      | 333 256  | 1 598 910      | 1 869 444     | -623 329            | 1 941 761      | 5 120 042 |
| Reservering till fond 2016   | 0        | 0              | 375 000       | -375 000            | 0              | 0         |
| Reservering till fond 2015   | 0        | 0              | 577 000       | -577 000            | 0              | 0         |
| Ianspråktagande av fond 2016 | 0        | 0              | -276 975      | 276 975             | 0              | 0         |
| Ianspråktagande av fond 2015 | 0        | 0              | -299 533      | 299 533             | 0              | 0         |
| Balanserad i ny räkning      | 0        | 0              | 0             | 1 941 761           | -1 941 761     | 0         |
| Årets resultat               |          |                |               |                     | 1 574 658      |           |
| Belopp vid årets slut        | 333 256  | 1 598 910      | 2 244 936     | 942 940             | 1 574 658      | 5 120 042 |

**Resultatdisposition**

2017-08-31

**Styrelsens disposition**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 1 040 965        |
| Årets resultat                        | 1 574 658        |
| Reservering till underhållsfond       | -375 000         |
| I anspråkstagande av underhållsfond   | 276 975          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>2 517 598</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balans i ny räkning | 2 517 598 |
|---------------------|-----------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 713600-0358

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

Org.nr: 713600-0358

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

A small, handwritten signature or mark in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.



**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2016-09-01<br/>2017-08-31</b> | <b>2015-09-01<br/>2016-08-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 8 450 166                        | 8 400 926                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -4 658 026                       | -4 305 812                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -138 432                         | -156 048                         |
| Planerat underhåll                                |       | -299 533                         | -276 975                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -181 050                         | -129 794                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -938 186                         | -819 453                         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -6 215 227                       | -5 688 083                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>2 234 939</b>                 | <b>2 712 843</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 13 673                           | 17 523                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -673 955                         | -788 604                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -660 282                         | -771 081                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 574 658</b>                 | <b>1 941 761</b>                 |

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2017-08-31</b>        | <b>2016-08-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 35 461 110               | 34 618 298               |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 8  | 0                        | 684 225                  |
|                                              |        | <u>35 461 110</u>        | <u>35 302 523</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>35 461 610</u>        | <u>35 303 023</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| Bostadsrätter                                | Not 10 | 2 199                    | 2 199                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 1 530                    | 12 119                   |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 6 165 330                | 4 122 169                |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 4 575                    | 4 703                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 128 382                  | 136 598                  |
|                                              |        | <u>6 299 817</u>         | <u>4 275 589</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 13 | 1 000 000                | 2 000 000                |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 3 000                    | 3 000                    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>7 305 016</u>         | <u>6 280 788</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>42 766 626</u></b> | <b><u>41 583 811</u></b> |

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Eget kapital och skulder**

|                                              |        | Not 15                   |                          |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 333 256                  | 333 256                  |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 1 598 910                | 1 598 910                |
| Yttre underhållsfond                         |        | 2 244 936                | 1 869 444                |
|                                              |        | <u>4 177 102</u>         | <u>3 801 610</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 942 940                  | -623 329                 |
| Årets resultat                               |        | 1 574 658                | 1 941 761                |
|                                              |        | <u>2 517 598</u>         | <u>1 318 432</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>6 694 700</u>         | <u>5 120 042</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 34 954 420               | 35 442 135               |
|                                              |        | <u>34 954 420</u>        | <u>35 442 135</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 243 859                  | 0                        |
| Leverantörsskulder                           |        | 65 231                   | 74 364                   |
| Skatteskulder                                |        | 19 239                   | 12 330                   |
| Fond för inre underhåll                      |        | 18 739                   | 18 739                   |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 0                        | 4 338                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 770 438                  | 911 863                  |
|                                              |        | <u>1 117 506</u>         | <u>1 021 634</u>         |
| Summa skulder                                |        | 36 071 926               | 36 463 769               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>42 766 626</u></b> | <b><u>41 583 811</u></b> |

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2016-09-01<br/>2017-08-31</b> | <b>2015-09-01<br/>2016-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 574 658                        | 1 941 761                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 938 186                          | 819 453                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>2 512 844</u>                 | <u>2 761 214</u>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 18 933                           | -32 120                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>-147 987</u>                  | <u>-111 045</u>                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 383 790                        | 2 618 050                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 096 773                       | -684 225                         |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | <u>26 672</u>                    | <u>0</u>                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -1 070 101                       | -684 225                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | <u>-243 856</u>                  | <u>-290 692</u>                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -243 856                         | -290 692                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 069 833</b>                 | <b>1 643 133</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>6 125 169</b>                 | <b>4 482 036</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>7 195 002</b>                 | <b>6 125 169</b>                 |

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



## HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

### 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 1,75 % av anskaffningsvärdet.

#### 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/stämman.

#### 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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



## HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

| Noter                                       | 2016-09-01<br>2017-08-31                          | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>                                | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |
| Årsavgifter                                 | 6 330 655                                         | 6 326 500                |
| Hyror                                       | 1 860 724                                         | 1 875 215                |
| Bredband                                    | 217 500                                           | 217 496                  |
| Övriga intäkter                             | 96 660                                            | 91 514                   |
| Bruttoomsättning                            | 8 505 539                                         | 8 510 725                |
| Avgifts- och hyresbortfall                  | -55 354                                           | -109 741                 |
| Hyresförluster                              | -19                                               | -58                      |
|                                             | <b>8 450 166</b>                                  | <b>8 400 926</b>         |
| <b>Not 2</b>                                | <b>Drifts och underhåll</b>                       |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård             | 495 414                                           | 395 006                  |
| Reparationer                                | 573 833                                           | 347 040                  |
| El                                          | 152 639                                           | 139 629                  |
| Uppvärmning                                 | 1 894 196                                         | 1 868 680                |
| Vatten                                      | 175 519                                           | 173 167                  |
| Sophämtning                                 | 192 199                                           | 214 085                  |
| Fastighetsförsäkring                        | 123 261                                           | 108 556                  |
| Kabel-TV och bredband                       | 279 456                                           | 301 836                  |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | 291 225                                           | 284 973                  |
| Förvaltningsarvoden                         | 439 366                                           | 417 576                  |
| Övriga driftkostnader                       | 40 917                                            | 55 265                   |
|                                             | <b>4 658 026</b>                                  | <b>4 305 812</b>         |
| <b>Not 3</b>                                | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                          |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp       | 30 656                                            | 30 524                   |
| Administrationskostnader                    | 35 117                                            | 55 797                   |
| Extern revision                             | 12 681                                            | 12 350                   |
| Konsultkostnader                            | 7 151                                             | 14 875                   |
| Medlemsavgifter                             | 52 827                                            | 42 502                   |
|                                             | <b>138 432</b>                                    | <b>156 048</b>           |
| <b>Not 4</b>                                | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |
| Arvode styrelse                             | 145 800                                           | 96 000                   |
| Revisionsarvode                             | 6 000                                             | 6 000                    |
| Sociala avgifter                            | 29 250                                            | 27 794                   |
|                                             | <b>181 050</b>                                    | <b>129 794</b>           |
| <b>Not 5</b>                                | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 2 083                                             | 1 659                    |
| Ränteintäkter skattekonto                   | 0                                                 | 121                      |
| Ränteintäkter HSB bunden placering          | 10 301                                            | 13 606                   |
| Övriga ränteintäkter                        | 1 290                                             | 2 137                    |
|                                             | <b>13 673</b>                                     | <b>17 523</b>            |
| <b>Not 6</b>                                | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder         | 673 827                                           | 788 604                  |
| Övriga räntekostnader                       | 128                                               | 0                        |
|                                             | <b>673 955</b>                                    | <b>788 604</b>           |



**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

| Noter                                                      | 2017-08-31         | 2016-08-31         |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                            |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                | 51 885 922         | 51 885 922         |
| Anskaffningsvärde mark                                     | 785 000            | 785 000            |
| Årets investeringar                                        | 1 780 998          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>54 451 920</b>  | <b>52 670 922</b>  |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -18 052 624        | -17 233 171        |
| Årets avskrivningar                                        | -938 186           | -819 453           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-18 990 810</b> | <b>-18 052 624</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                              | <b>35 461 110</b>  | <b>34 618 298</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 74 200 000         | 74 200 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                           | 6 404 000          | 6 404 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 63 400 000         | 63 400 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                              | 3 388 000          | 3 388 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>147 392 000</b> | <b>147 392 000</b> |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 684 225            | 0                  |
| Årets investeringar                                        | -684 225           | 684 225            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>0</b>           | <b>684 225</b>     |
| <b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                      | 500                | 500                |
| <b>Not 10 Bostadsrätter</b>                                |                    |                    |
| Lägenhet 1                                                 | <b>2 199</b>       | <b>2 199</b>       |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattekonto                                                | 4 575              | 4 703              |
|                                                            | <b>4 575</b>       | <b>4 703</b>       |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 126 509            | 134 112            |
| Upplupna intäkter                                          | 1 873              | 2 486              |
|                                                            | <b>128 382</b>     | <b>136 598</b>     |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

77

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

| Noter         |                                                                     | 2017-08-31       | 2016-08-31       |                  |                     |                      |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Not 13</b> | <b>Kortfristiga placeringar</b>                                     |                  |                  |                  |                     |                      |
|               | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                            | 1 000 000        | 2 000 000        |                  |                     |                      |
|               |                                                                     | <b>1 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |                  |                     |                      |
| <b>Not 14</b> | <b>Kassa och bank</b>                                               |                  |                  |                  |                     |                      |
|               | Handkassa                                                           | 3 000            | 3 000            |                  |                     |                      |
|               |                                                                     | <b>3 000</b>     | <b>3 000</b>     |                  |                     |                      |
| <b>Not 15</b> | <b>Förändring av eget kapital</b>                                   |                  |                  |                  |                     |                      |
|               |                                                                     | Insatser         | Uppl. avgifter   | Yttre uh fond    | Balanserat resultat | Årets resultat       |
|               | Belopp vid årets ingång                                             | 333 256          | 1 598 910        | 1 869 444        | -623 329            | 1 941 761            |
|               | Resultatdisposition                                                 |                  |                  | 375 492          | 1 566 269           | -1 941 761           |
|               | Årets resultat                                                      |                  |                  |                  |                     | 1 574 658            |
|               | <b>Belopp vid årets slut</b>                                        | <b>333 256</b>   | <b>1 598 910</b> | <b>2 244 936</b> | <b>942 940</b>      | <b>1 574 658</b>     |
| <b>Not 16</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                                  |                  |                  |                  |                     |                      |
|               | Låneinstitut                                                        | Lånenummer       | Ränta            | Ränteändr dag    | Belopp              | Nästa års amortering |
|               | Stadshypotek                                                        | 32319            | 1,34%            | 2017-06-30       | 4 207 587           | 43 828               |
|               | Stadshypotek                                                        | 661178           | 3,12%            | 2018-06-01       | 8 530 924           | 50 030               |
|               | Stadshypotek                                                        | 876899           | 0,81%            | 2018-09-01       | 9 412 500           | 50 000               |
|               | Swedbank                                                            | 2857531764       | 1,65%            | 2021-04-23       | 4 821 641           | 100 000              |
|               | Swedbank                                                            | 2857682070       | 1,54%            | 2021-05-25       | 6 251 502           | 0                    |
|               | Swedbank                                                            | 2857802876       | 1,31%            | 2021-06-23       | 1 974 125           | 0                    |
|               |                                                                     |                  |                  |                  | <b>35 198 279</b>   | <b>243 858</b>       |
|               | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                  |                  |                  |                     | 34 954 421           |
|               | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                  |                  |                  |                     | 33 978 989           |
|               | <b>Ställda säkerheter</b>                                           |                  |                  |                  |                     |                      |
|               | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut      |                  |                  |                  | 38 100 000          | 38 100 000           |
| <b>Not 17</b> | <b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>                           |                  |                  |                  |                     |                      |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld                                |                  |                  |                  | 243 858             | 264 211              |
| <b>Not 18</b> | <b>Övriga skulder</b>                                               |                  |                  |                  |                     |                      |
|               | Övriga kortfristiga skulder                                         |                  |                  |                  | 0                   | 4 338                |
|               |                                                                     |                  |                  |                  | <b>0</b>            | <b>4 338</b>         |

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

| Noter                           | 2017-08-31                                          | 2016-08-31     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Not 19</b>                   | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |
| Upplupna räntekostnader         | 94 133                                              | 109 700        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 593 494                                             | 664 492        |
| Övriga upplupna kostnader       | 82 811                                              | 137 671        |
|                                 | <b>770 438</b>                                      | <b>911 863</b> |


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

**Not 20** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

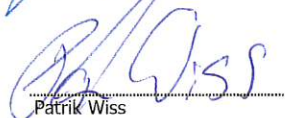
Stockholm, den 14/12-17

  
Peter Lindblom

  
Eva Nyström

  
Krister Tvärnstedt

  
Leif Karlsson

  
Patrik Wiss

Vår revisionsberättelse har 2017-12-18 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Mats Landin

  
Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Mats Landin

## 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 20160901-20170831.

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 2017 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 20160901-20170831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 trygghetssätt.

### 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.

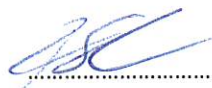
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 14/12 2017

2017-12-18



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

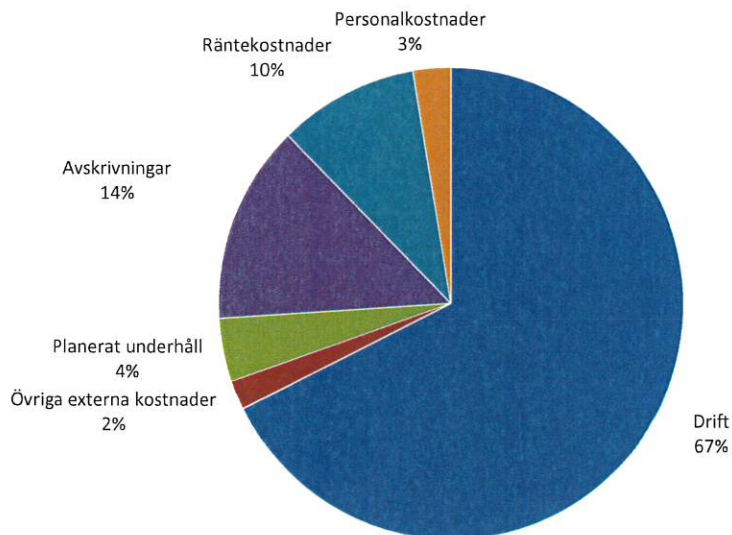
utsedd revisor



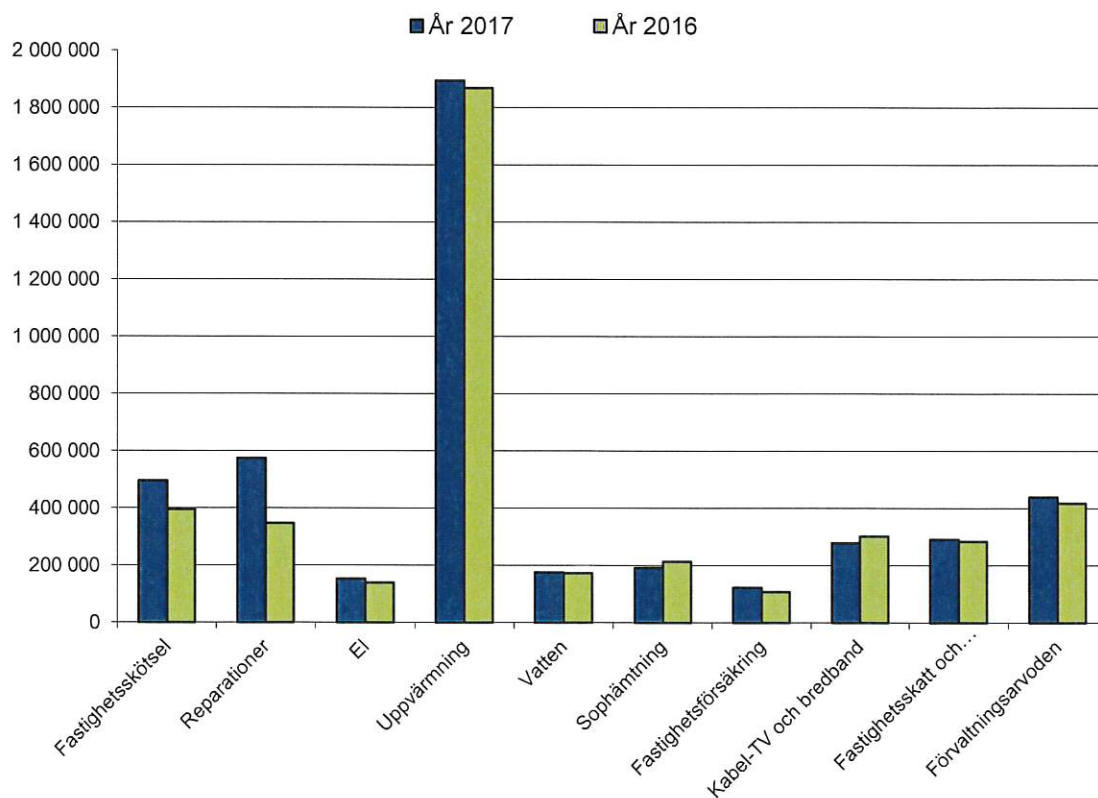
Av föreningen vald revisor

## HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader







# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**