



**HSB BRF KORVETTEN**

# **ÅRSREDOVISNING 2017 - 2018**



**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.*



Org Nr: 713600-0358

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

Org.nr: 713600-0358

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

# Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö, org. nr 713600–0358

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret  
2017-09-01 -2018-08-31

## 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
Hyresrätter	1	74
Lokaler	6	2257
Parkering och	54	
Garageplatser	30	

Föreningens fastighet är byggd 1955-1957 Värdeår är 1955-1957

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**

Vi har en ny hyresgäst där bilfirman låg på Kostervägen 2. Firman är ett tryckeri och heter Liab, de trycker servetter och dukar. De har också en liten affär bredvid tryckeriet.

OVK (obligatorisk ventilations kontroll) genomförd under våren 2018, föreningen fick tyvärr betala alla extrakostnader för att få alla godkända.

Byte av ytterbelysning på samtliga hus och kompletterande belysning på alla husen, de nya armaturerna är av typen Led och är både starkare mer miljövänliga och dessutom energisnålare.

Eluttag har monterats i trapphusen och på vindarna så att man kan använda dammsugare. Vi har också satt upp tre stycken låsbara elstolpar utomhus.

6 stycken laddstolpar för elbilar har satts upp på parkeringen bakom Kostervägen 14. Föreningen har fått statligt stöd för detta, nästan 50% av kostnaden.

Inköpt och installerat ett torkskåp i ett av torkrummen i tvättstugan Kostervägen 26. Torkskåpet ersätter delvis den gamla torkfläkten som hade gått sönder och som drog mycket energi.

Byte av en sönderblåst källardörr på baksidan av Kostervägen 26.

Byte av de sista avloppsrören i punkthuset Kostervägen 7, ett arbete som gjorde att vi var tvungna att stänga av allt vatten under en vecka.

Helt ny värmeanläggning i undercentralen i källaren i Kostervägen 7 med nya rör, pump och värmeväxlare. Förberedd för att anslutas direkt till Fortums hetvattensledning och inte via värmecentralen i kostervägen 26. Vi ska undersöka möjligheten att ansluta direkt med Fortum. Det skulle ge oss bättre varmvatten i kostervägen 7 och spara mycket värme.

Målning av resterande vindskivor som inte hanns med förra året.

Rökgasfläkt monterad i Däck-firmans lokal, däck-firman har betalat fläkten och all montering.

Vi kommer att fortsätta byta avloppsrören som inte blev bytta vid stambytet för 15 år sedan, antagligen ett hus i taget under juni månad med början 2019. tyvärr måste vi stänga av både kranvatten och toalettvattnet under en eller två veckor.

Vi har också långtgående planer på att förse taken med solcellspaneler, arbetet kan kanske utföras 2019. El- energin vi får därifrån kan vi använda själva och t.o.m. sälja.

Våra ytterdörrar behöver omvårdnad, vi ska därför skydda alla ytterdörrar med fernissa, ett jobb som får vänta till våren 2019.

Snöskottningen sköts av Conny Bjurve´n AB, städfirman heter Tarjas städ, trädgården sköts av Börje Lundborgs trädgårdsfirma och fastighetsskötseln sköts av HSB.

## Styrelsen

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

Peter Lindblom Ordförande

Christer Tvärnstedt Ledamot

Leif Karlsson Ledamot

Eva Nyström Ledamot

Anders Björklund ledamot

Mohammad Nia HSB ledamot

Patrik Wiss Suppleant

Elinor Pejryd Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

### **Firmatecknare**

Peter Lindblom, Leif Karlsson, Christer Tvärnstedt, Anders Björklund

### **Revisor**

Mats Landin Föreningsvald ordinarie

Lars Svensson Föreningsvald suppleant

BoRevisio AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedningen

Katy Säresand, Wilhelm Kögel

### 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018- 06-22

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	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2016	2013/2014
Nettoomsättning tkr	8 519	8 450	8 401	8 202	7 913
Resultat efter finansiella poster tkr	1 196	1 575	1 942	1 384	853
Soliditet %	18%	16%	12%	8%	5%

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	333 256	1 598 910	2 244 936	942 940	1 574 658
Reservering till fond 2017	0	0	380 000	-380 000	0
Ianspråktagande av fond 2017	0	0	-556 766	556 766	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	1 574 658	-1 574 658
Årets resultat					1 196 243
Belopp vid årets slut	333 256	1 598 910	2 068 170	2 694 364	1 196 243

## Resultatdisposition

2018-08-31

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 517 598
Årets resultat	1 196 243
Reservering till underhållsfond	-380 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>556 766</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 890 607</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balans i ny räkning	<b>3 890 607</b>
---------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-09-01 2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 2017-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 519 334	8 450 166
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 017 582	-4 658 026
Övriga externa kostnader	Not 3	-153 141	-138 432
Planerat underhåll		-556 766	-299 533
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-191 707	-181 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 191	-938 186
Summa rörelsekostnader		<u>-6 778 387</u>	<u>-6 215 227</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 740 947</b>	<b>2 234 939</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 033	13 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-573 737</u>	<u>-673 955</u>
Summa finansiella poster		<u>-544 704</u>	<u>-660 282</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 196 243</b>	<b>1 574 658</b>



**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 601 919	35 461 110
Pågående nyanläggningar	Not 8	669 118	0
		<u>35 271 037</u>	<u>35 461 110</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 271 537</u>	<u>35 461 610</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 10	2 199	2 199
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		175 658	1 530
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 612 947	6 165 330
Övriga fordringar	Not 11	2 908	4 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	197 570	128 382
		<u>2 989 083</u>	<u>6 299 817</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>8 994 282</u>	<u>7 305 016</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>44 265 819</u></b>	<b><u>42 766 626</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		333 256	333 256
Upplåtelseavgifter		1 598 910	1 598 910
Yttre underhållsfond		2 068 170	2 244 936
		<u>4 000 336</u>	<u>4 177 102</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 694 364	942 940
Årets resultat		1 196 243	1 574 658
		<u>3 890 607</u>	<u>2 517 598</u>
Summa eget kapital		<u>7 890 943</u>	<u>6 694 700</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>34 710 574</u>	<u>34 954 420</u>
		34 710 574	34 954 420
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	243 849	243 859
Leverantörsskulder		368 051	65 231
Skatteskulder		20 518	19 239
Fond för inre underhåll		18 739	18 739
Övriga skulder	Not 18	200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 012 945</u>	<u>770 438</u>
		1 664 302	1 117 506
Summa skulder		36 374 876	36 071 926
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>44 265 819</b></u>	<u><b>42 766 626</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 2017-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 196 243	1 574 658
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	859 191	938 186
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 055 434</u>	<u>2 512 844</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-241 649	18 933
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>546 806</u>	<u>-147 987</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 360 591</u>	<u>2 383 790</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-669 118	-1 096 773
Investeringar i maskiner/inventarier	0	26 672
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-669 118</u>	<u>-1 070 101</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-243 856</u>	<u>-243 856</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-243 856</u>	<u>-243 856</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 447 617</b>	<b>1 069 833</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 195 002</b>	<b>6 125 169</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 642 619</b>	<b>7 195 002</b>

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



## 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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.

#### 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 1 337 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.

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

<b>Noter</b>	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 326 508	6 330 655
Hyror	1 941 513	1 905 964
Bredband	217 500	217 500
Övriga intäkter	83 567	51 420
Bruttoomsättning	<u>8 569 088</u>	<u>8 505 539</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-49 754	-55 354
Hyresförluster	0	-19
	<b>8 519 334</b>	<b>8 450 166</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	843 682	495 414
Reparationer	574 689	573 833
El	174 711	152 639
Uppvärmning	1 885 339	1 894 196
Vatten	195 967	175 519
Sophämtning	194 577	192 199
Fastighetsförsäkring	86 738	123 261
Kabel-TV och bredband	282 184	279 456
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	294 165	291 225
Förvaltningsarvoden	452 868	439 366
Övriga driftkostnader	32 662	40 917
	<b>5 017 582</b>	<b>4 658 026</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 204	30 656
Administrationskostnader	47 226	35 117
Extern revision	13 038	12 681
Konsultkostnader	11 413	7 151
Medlemsavgifter	53 260	52 827
	<b>153 141</b>	<b>138 432</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	155 000	145 800
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	30 707	29 250
	<b>191 707</b>	<b>181 050</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 204	2 083
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 580	10 301
Övriga ränteintäkter	249	1 290
	<b>29 033</b>	<b>13 673</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	573 501	673 827
Övriga räntekostnader	236	128
	<b>573 737</b>	<b>673 955</b>

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

<b>Noter</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	53 666 920	51 885 922
Anskaffningsvärde mark	785 000	785 000
Årets investeringar	0	1 780 998
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 451 920</b>	<b>54 451 920</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-18 990 810	-18 052 624
Årets avskrivningar	-859 191	-938 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 850 001</b>	<b>-18 990 810</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 601 919</b>	<b>35 461 110</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	0	684 225
Årets investeringar	669 118	-684 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>669 118</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Bostadsrätter</b>		
<b>Lägenhet 1</b>	<b>2 199</b>	<b>2 199</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 908	4 575
	<b>2 908</b>	<b>4 575</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	192 547	126 509
Upplupna intäkter	5 023	1 873
	<b>197 570</b>	<b>128 382</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	1 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handkassa	3 000	3 000			
	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	333 256	1 598 910	2 244 936	942 940	1 574 658
Resultatdisposition			-176 766	1 751 424	-1 574 658
Årets resultat					1 196 243
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>333 256</b>	<b>1 598 910</b>	<b>2 068 170</b>	<b>2 694 364</b>	<b>1 196 243</b>
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	32319	1,33%	2021-06-30	4 163 759	43 828
Stadshypotek	876899	0,81%	2018-09-01	9 362 500	50 000
Stadshypotek	99749	1,09%	2022-06-01	8 480 896	50 021
Swedbank	2857531764	1,65%	2021-04-23	4 721 641	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>34 954 423</b>	<b>243 849</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 710 574
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 735 178
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				38 100 000	38 100 000
<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				243 849	243 859
<b>Not 18 Övriga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				200	0
				<b>200</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				70 544	94 133
Förutbetalda hyror och avgifter				568 721	593 494
Övriga upplupna kostnader				373 680	82 811
				<b>1 012 945</b>	<b>770 438</b>

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





**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

**Noter**

**2018-08-31**

**2017-08-31**

**Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 11/12-2018

Peter Lindblom

Christer Tvärstedt

Eva Nyström

Leif Karlsson

Mohammad Nia

Anders Björklund

Vår revisionsberättelse har 2018-12-18

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Mats Landin

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Daniel Yousif



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korvetten för år 2017–2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorern 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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. 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.

#### Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 professionellt 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 för år 2017–2018 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

D.Y

Stockholm den 18 / 12 2018



Daniel Yousif

BoRevision  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

AB

Av föreningen vald revisor

  
Mats Landin



# 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**