



Org Nr: 713600-0358

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

Org.nr: 713600-0358

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2019-09-01-2020-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Motorbåten 2, Kostern 1, Korvetten 2 i Lidingö Kommun.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	146	9876
Lokaler	5	1933
Parkeringar utomhus	54	
Garage med värme	30	

Fastigheterna är byggda 1955-1957. Värdeår är 1955-1957

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring samt saneringsavtal avseende skadedjur.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

I januari nåddes en förlikning med Tryckeriet Liab, och de flyttade ut i April. De dömdes också att betala föreningen 200 000kr, vilket sen också betalades. Vi har sedan hyrt ut lokalen till Knugen AB, hyresavtalet började 1/7 och löper på 3år. Knugen AB har renoverat lokalen och delat upp den i flera mindre.

Under året har en upplåtelse till bostadsrätt har skett.

Vi har reparerat en vattenläcka i taket på en av våra lokaler vilket medförde ett större grävarbete och i samband med det åtgärdades också två utrymningsvägar med tillhörande branddörrar. Dragit nya dagvattenrör och bytt ut dagvattenbrunnar på parkeringen Kosterv 2, anlagt ny gräsmatta efter grävarbetena i slänten bakom parkeringen och reparerat muren som hade rasat p.g.a. frostsprängning samt asfalterat efter arbetena.

Reparerat och målat torkrummen i tvättstugan Kosterv .10, vi ska också sätta in nya värme fläktar med ordentlig ventilation så att fukten dras ut.

Vi har högtrycksspolat och filmat samtliga avloppsrör och reparerat på några ställen så det ser ut som de klarar sig i många år till.

Vi har köpt in verktyg och gjort iordning så att man kan reparera cyklar i hobbyrummet Kosterv. 10.

Vi har bytt lås på alla tvättstugor och i föreningslokalen så ett man kan boka de digitalt över internet.

Vi har förnyat alla anslagstavlor i portarna.

Vi har rivit en vägg och gjort cykelrummet större i Kosterv.7

Vi har gjort ett nytt cykelrum på baksidan av Kosterv. 4

Vi har förbättrat taksäkerheten för alla arbeten på taken speciellt takskottning och andra arbeten på vintrarna, fasta stegar och fästen finns nu på alla våra tak.

Arbeten som kommer att göras:

För framtiden har vi undersökt med kommunen hur reglerna är för fönsterbyten och det får vi göra, om det inte ändrar utseendet på husen, samma storlek på samtliga fönster och helst i trä.

Vi har upptäckt att det finns en del fönster och balkongtrösklar som behöver målas och åtgärdas och det kommer att göras under 2021.

Vi kommer att bredda parkeringsplatserna ner mot däcksfirman och göra fler parkeringsplatser både till våra medlemmar och våra hyresgäster i lokalerna.

Vi kommer att färdigställa miniparken utanför Kosterv. 14. och rabatterna utanför 26:an

Vi kommer att förbättra samtliga rabatter, en del lägenhetsinnehavare kommer att bygga balkonger i vår, så vi inväntar markarbetena där tills de är klara.

Vi kommer att bygga en ny tvättstuga i gamla cykelrummet på baksidan av Kostervägen 4.

Snöröjningen sköts av Conny Bjurven, städningen av Tarjas städ, trädgården av HSB Mark och trädgård och fastighetsskötseln av HSB.

Styrelsen

Peter Lindblom Ordförande

Anders Björklund Kassör

Pontus Andersson Ledamot

Marie Ernström Ledamot

Beata Torslund Ledamot

Crispin Davies Ledamot

Åse Johansson-Kristiansen HSB representant

Patrik Wiss suppleant

Christer Tvärnstedt suppleant

Firmatecknare

Hela styrelsen

Revisor

Lars Svensson Föreningsvald ordinarie

Christer Ohlsson suppleant

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 823	8 800	8 519	8 450	8 401
Resultat efter finansiella poster	8	855	1 196	1 575	1 942
Soliditet	28%	22%	18%	16%	12%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 823 035
Rörelsekostnader	-	7 439 773
Finansiella poster	-	375 477
Årets resultat		7 785
Planerat underhåll	+	1 050 997
Avskrivningar	+	1 028 653
Årets sparande		2 087 435
Årets sparande per kvm total yta		178

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	333 256	1 598 910	1 573 916	4 384 861	854 632
Reservering till fond 2019			556 000	-556 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 050 997	1 050 997	
Balanserad i ny räkning				854 632	-854 632
Rättelse ÅR 1996	-2 199				
Upplåtelse lägenheter	2 199	3 397 801			
Årets resultat					7 785
Belopp vid årets slut	333 256	4 996 711	1 078 919	5 734 490	7 785

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	5 239 493
Årets resultat	7 785
Reservering till underhållsfond	-556 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 050 997
Summa till stämmans förfogande	5 742 275

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 742 275
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 823 035	8 799 924
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 781 074	-5 028 002
Övriga externa kostnader	Not 3	-363 998	-290 554
Planerat underhåll		-1 050 997	-1 018 254
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-215 051	-200 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 028 653</u>	<u>-1 028 653</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 439 773</u>	<u>-7 565 579</u>
Rörelseresultat		383 262	1 234 345
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	13 696	12 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-389 173</u>	<u>-392 219</u>
Summa finansiella poster		<u>-375 477</u>	<u>-379 713</u>
Årets resultat		7 785	854 632

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Balansräkning		2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 245 731	35 274 384
		<u>34 245 731</u>	<u>35 274 384</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 246 231</u>	<u>35 274 884</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 9	0	2 199
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		75 041	430 281
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 094 059	2 296 781
Placeringskonto HSB Stockholm		1 000 627	1 000 000
Övriga fordringar	Not 10	22 757	2 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	286 788	426 835
		<u>4 479 272</u>	<u>4 156 654</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>8 482 272</u>	<u>4 161 853</u>
Summa tillgångar		<u>42 728 504</u>	<u>39 436 737</u>

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	333 256	333 256
Upplåtelseavgifter	4 996 711	1 598 910
Yttre underhållsfond	1 078 919	1 573 916
	<u>6 408 886</u>	<u>3 506 082</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 734 490	4 384 861
Årets resultat	7 785	854 632
	<u>5 742 275</u>	<u>5 239 493</u>
Summa eget kapital	<u>12 151 161</u>	<u>8 745 575</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>29 097 939</u>	<u>29 391 746</u>
	29 097 939	29 391 746
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 293 828	293 849
Leverantörsskulder	198 624	133 484
Skatteskulder	70 403	46 282
Fond för inre underhåll	18 739	18 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>897 810</u>	<u>807 062</u>
	1 479 404	1 299 416
Summa skulder	30 577 343	30 691 162
Summa eget kapital och skulder	<u>42 728 504</u>	<u>39 436 737</u>

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 785	854 632
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 028 653	1 028 653
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 036 438	1 883 285
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	473 087	-483 737
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	180 008	-414 886
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 691 733	984 662
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 032 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 032 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-293 828	-5 268 828
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 106 172	-5 268 828
Årets kassaflöde	4 797 905	-5 316 166
Likvida medel vid årets början	3 299 781	8 615 947
Likvida medel vid årets slut	8 097 686	3 299 781

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 1,86% 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Noter	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 364 258	6 326 508
Hyror	1 300 342	2 030 167
Bredband	218 750	217 500
Övriga intäkter	114 655	290 999
Bruttoomsättning	<u>7 998 005</u>	<u>8 865 174</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-62 100	-65 250
Hyresförluster	<u>-112 870</u>	<u>0</u>
	7 823 035	8 799 924
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	642 954	714 207
Reparationer	493 462	427 345
El	125 046	184 307
Uppvärmning	1 788 034	1 905 568
Vatten	234 953	182 051
Sophämtning	168 628	209 799
Fastighetsförsäkring	215 272	247 840
Kabel-TV och bredband	289 553	285 021
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	333 018	326 878
Förvaltningsarvoden	456 571	504 329
Övriga driftkostnader	33 583	40 657
	<u>4 781 074</u>	<u>5 028 002</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 086	39 276
Administrationskostnader	192 699	75 722
Extern revision	14 375	13 713
Konsultkostnader	102 878	115 883
Medlemsavgifter	45 960	45 960
	<u>363 998</u>	<u>290 554</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	166 000	159 250
Revisionsarvode	0	6 000
Övriga arvoden	12 000	0
Sociala avgifter	37 051	34 866
	<u>215 051</u>	<u>200 116</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 605	1 328
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 003	293
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 800	10 337
Övriga ränteintäkter	288	548
	<u>13 696</u>	<u>12 506</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	388 993	385 969
Övriga räntekostnader	180	6 250
	<u>389 173</u>	<u>392 219</u>

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 368 038	53 666 920
Anskaffningsvärde mark	785 000	785 000
Årets investeringar	0	1 701 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 153 038	56 153 038
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 878 654	-19 850 001
Årets avskrivningar	-1 028 653	-1 028 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 907 307	-20 878 654
Utgående bokfört värde	34 245 731	35 274 384
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 600 000	90 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 757 000	7 757 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 800 000	82 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 599 000	4 599 000
Summa taxeringsvärde	185 756 000	185 756 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Bostadsrätter		
Lägenhet 1	0	2 199
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 757	2 757
	22 757	2 757
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	283 428	167 663
Upplupna intäkter	3 361	259 172
	286 788	426 835

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

**HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	0

Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
	3 000	3 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	137858	1,06%	2020-09-03	4 187 500	100 000
Stadshypotek AB	32319	1,33%	2020-10-01	4 076 103	43 828
Stadshypotek AB	99749	1,09%	2020-09-30	8 380 896	50 000
Swedbank	2857531764	1,65%	2021-04-23	4 521 641	100 000
Swedbank	2857682070	1,54%	2021-05-25	6 251 502	0
Swedbank	2857802876	1,31%	2021-06-23	1 974 125	0
				29 391 767	293 828

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 097 939

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 922 627

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	293 828	293 849

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	54 676	55 131
Förutbetalda hyror och avgifter	645 002	624 543
Övriga upplupna kostnader	198 132	127 388
	897 810	807 062

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		