



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Korvetten i Lidingö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö med säte i LIDINGÖ org.nr. 713600-0358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korvetten 2	1957-01-16	1956 och 1957
Kostern 1	1957-01-16	1956
Motorbåten 2	1957-01-16	1957

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	1 951
1	förråd	0
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 802
30	garageplatser	0
Totalt 254 objekt		11 753

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 25 st 2 rok, 79 st 3 rok, 14 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Nakell	Ordförande	2023-10-06	
Hans Wiklund	Ledamot	2023-03-12	2025-02-20
Kathy Säresand	Ledamot	2023-10-06	
Monica Stendahl	Ledamot	2023-10-06	2025-02-13
Kerstin Thufvesson	Ledamot	2025-02-20	
Albert Libik	Ledamot	2025-02-13	
Anne Löfving	Ledamot	2024-03-05	2025-02-13
Johan Holmqvist	Ledamot	2024-03-05	
Mats Olof Wikstedt	Ledamot	2023-10-06	
Kajsa Hallberg	Suppleant	2025-02-13	
Krister Tvärnstedt	Suppleant	2024-03-05	
Siv Maria Enfors	Suppleant	2024-03-05	
Frederick Johansson	Suppleant	2023-10-06	
Natalie Lindholm	Suppleant	2024-03-05	2025-02-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frederick Johansson, Kajsa Hallberg, Daniel Nakell, Carl-Johan Holmqvist, Kathy Säresand, Mats Wikstedt, Siv Enfors, Christer Tvärnstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kathy Säresand, Monica Stendahl, Daniel Nakell och Johan Holmqvist.

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

Valberedning har varit: Annika Rundqvist (sammankallande), Anne Löfving samt Rebecca Suur-Nuuja, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-12. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 4,5 % fr om 1 jan 2025.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2025.

Under det gångna räkenskapsåret september 2024 – augusti 2025 har vi genomfört viktiga underhållsinsatser som bidrar till både funktion och trivsel i vår förening:

1. Samtliga garagedörrar, förrådsdörrar utomhus samt plåtdörrarna bakom Kosterv 2-6 har målats, fräschats upp och renoverats. Detta förbättrar dörrarnas hållbarhet och ger samtidigt ett mera välvårdat intryck.
2. Alla våra skyddsrum (5 till antal) har genomgått en noggrann översyn, upprustning och besiktning. De är nu godkända enligt MSB:s krav, vilket stärker vår beredskap.
3. Nya rabatter, buskar och planteringar har tillkommit samtidigt har nya trädgårdsmöbler och bänkar köpts in vilket gör vår utemiljö ännu mer trivsamt. Ett stort tack riktas till vår engagerade trädgårdsgrupp för deras insatser!
4. Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter och lokaler. Nästan inga större åtgärder krävdes och alla utrymmen godkändes.

Dessa insatser är en del av vårt kort- och långsiktiga arbete för att vårda våra fastigheter. Genom att kontinuerligt investera i underhåll och förbättringar höjer vi både värdet på våra byggnader och tryggheten i boendemiljön. Vi gör allt för att skapa en trivsamt och hållbar vardag för våra medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Stambyte
2012	Tak
2018	Solceller på alla tak och laddstolpar
2022	16 st. balkonger byggdes till lägenheter på markplan
2023/24	Byte av samtliga fönster & balkongdörrar
2024	Nya frånfläktar, entrédörrarna har lackerats och alla undercentraler har uppgraderats med installation av Fidelix trycksärmar.
2024	Skrivit avtal med Fastighetsägarna om både fastighets- och trädgårdsskötsel. Omförhandlat vårt förvaltaravtal med HSB.
2025	Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler.
2025	Målning och renovering av samtliga garagedörrar, förrådsdörrar utomhus samt plåtdörrarna bakom Kostervägen 2-6.
2025	Godkänd besiktning av alla våra 5 skyddsrum.
2025	Elbesiktning i enlighet med lagkrav av våra fastigheter och allmänna utrymmen.

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

- En noggrann och långsiktig ny underhållsplan
- Modernisering av hiss i Kostervägen 26
- Injustering av värme i lägenheterna
- Fasad

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021	2020
Sparande, kr/kvm	141	95	190	198	229
Skuldsättning, kr/kvm	2 836	2 840	2 844	2 082	2 478
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 400	3 405	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	5
Energikostnad, kr/kvm	236	245	203	206	198
Årsavgifter, kr/kvm	683	663	665	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	787	766	741	743	712
Nettoomsättning, tkr	9 195	8 794	8 757	8 377	8 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	-963	-2 001	1 100	823	531
Soliditet, %	27	28	31	36	29

Upplysningar vid förlust

Årets resultat uppgår till cirka 900 tkr i förlust vilket främst beror på avskrivningar för de nya fönstren. Det är en stor förbättring jämfört med förra perioden som hade ett minus resultat på 2 mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt med 795 tkr, vilket är 537 tkr bättre än föregående period. Föreningens sparande för framtida underhåll är nu 141 kr/m² som är en tydlig förbättring jämfört med tidigare räkenskapsperiod då nivån var 95 kr/m².

För att säkerställa föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och återinvesteringar, samt för att ytterligare stärka sparandet, har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5 % från och med 1 januari 2026.

Styrelsen bedömer att årets resultat inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera kommande projekt och åtaganden. Den finansiella situationen är fortsatt stabil med låg belåningsgrad och en räntenivå som har sjunkit.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	333 256	0	0	333 256
Upplåtelseavgifter, kr	4 996 711	0	0	4 996 711
Underhållsfond, kr	2 003 379	0	-251 607	1 751 772
Balkongfond	1 211 000	0	22 176	1 233 176
S:a bundet eget kapital, kr	8 544 346	0	-229 431	8 314 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 272 012	-2 001 436	251 607	5 522 183
Årets resultat, kr	-2 001 436	2 001 436	-962 918	-962 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 270 576	0	-711 311	4 559 265
S:a eget kapital, kr	13 814 922	0	-940 742	12 874 180

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 949 000 kr samt ianspråktagande skett med 1200 607 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 270 576
Årets resultat, kr	-962 918
Reservation till underhållsfond, kr	-949 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 200 607
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 559 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 559 265
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 194 700	8 794 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 303	72 084
Summa Rörelseintäkter		9 205 003	8 866 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 977 403	-6 440 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 968	-282 092
Personalkostnader	Not 6	-455 189	-351 972
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 416 025	-1 416 026
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-1 208 649
Summa Rörelsekostnader		-9 099 585	-9 698 993
Rörelseresultat		105 417	-832 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 612	44 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 123 948	-1 213 026
Summa Finansiella poster		-1 068 335	-1 168 905
Resultat efter finansiella poster		-962 918	-2 001 436
Resultat före skatt		-962 918	-2 001 436
Årets resultat		-962 918	-2 001 436

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	44 093 666	45 509 691
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 093 666	45 509 691
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 094 166	45 510 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 194	136
Aktuell skattefordran		52 052	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 202 590	3 136 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	145 898	96 095
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 402 734	3 233 066
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	0
Summa Omsättningstillgångar		4 102 734	3 233 066
Summa Tillgångar		48 196 900	48 743 257

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 563 143	6 540 967
Underhållsfond	1 751 772	2 003 379
Summa Bundet eget kapital	8 314 915	8 544 346
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 522 183	7 272 012
Årets resultat	-962 918	-2 001 436
Summa Fritt eget kapital	4 559 265	5 270 576
Summa Eget kapital	12 874 180	13 814 922

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	12 268 396
Summa Långfristiga skulder	0	12 268 396
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	33 326 298	21 107 902
Leverantörsskulder	619 103	100 860
Skatteskulder	0	80 693
Övriga kortfristiga skulder	Not 15299 997	206 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 077 321	1 164 230
Summa Kortfristiga skulder	35 322 720	22 659 939
Summa Skulder	35 322 720	34 928 335
Summa Eget kapital och skulder	48 196 900	48 743 257

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 417	-832 532
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivning (+utrangering)	1 416 025	2 624 675
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 416 025	2 624 675
Erhållen ränta	46 391	27 913
Erlagd ränta	-1 159 327	-1 267 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	408 506	552 147
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 249	46 570
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	479 765	-341 086
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	386 516	-294 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	795 022	257 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-900 332
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-900 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser balkonger	22 176	148 162
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 824	98 162
Årets kassaflöde	767 198	-544 540
Likvida medel vid årets början	3 127 856	3 672 396
Likvida medel vid årets slut	3 895 054	3 127 856

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 562 912	6 371 808
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	132 240	55 328
	Hyror lokaler	1 286 293	1 285 306
	Hyror garage och parkeringsplatser	657 290	494 739
	Hyror förbrukningsbaserad	330 384	305 348
	Hyror informationsöverföring	0	77 672
	Hyror övrigt	90 315	54 900
	Övriga primära intäkter	219 260	207 835
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 278 694	8 852 936
	Avgiftsbortfall	0	-7 300
	Hysesbortfall	-83 994	-51 259
	<i>Summa</i>	-83 994	-58 559
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 194 700	8 794 377
		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 303	72 084
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 303	72 084

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-596 944	-590 588
	Snö och halk-bekämpning	-123 780	-239 521
	Reparationer	-617 141	-497 468
	Planerat underhåll	-1 200 608	-495 255
	Försäkringsskador	-4 728	-69 645
	El	-327 882	-236 111
	Uppvärmning	-2 246 005	-2 358 984
	Vatten	-202 655	-289 067
	Sophämtning	-347 134	-231 957
	Fastighetsförsäkring	-273 463	-301 513
	Kabel-TV och bredband	-220 778	-220 231
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-365 514	-427 431
	Förvaltningsavtalskostnader	-450 773	-472 189
	Övriga driftkostnader	0	-10 294
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 977 403	-6 440 254
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-67 535	-62 144
	Administrationskostnader	-74 377	-48 337
	Extern revision	-27 000	-21 000
	Konsultkostnader	0	-2 738
	Medlemsavgifter	-38 769	-41 931
	Föreningsverksamhet	-1 048	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-42 239	-98 442
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-250 968	-282 092
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-366 800	-282 900
	Löner och övriga ersättningar	-252	0
	Sociala avgifter	-82 137	-63 072
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-455 189	-351 972

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid utrangering av tillgångar	0	-1 208 649
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-1 208 649
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	42 823	21 681
	Ränteintäkter placeringar	12 350	22 261
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	440	179
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 612	44 121
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 119 194	-1 206 908
	Övriga räntekostnader	-4 754	-6 118
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 123 948	-1 213 026

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 728 180	56 926 010
	Ingående anskaffningsvärde mark	785 000	785 000
	Årets investeringar	0	15 484 805
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 682 635
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 513 180	71 513 180
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 003 489	-25 061 449
	Årets avskrivningar	-1 416 025	-1 416 026
	Omklassificeringar	0	473 986
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 419 514	-26 003 489
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 093 666	45 509 691
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 600 000	114 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 240 000	14 727 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	121 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 873 000	4 357 000
	<i>Summa</i>	247 713 000	255 284 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 326 298	38 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 326 298	38 100 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	14 584 473
	Årets investeringar	0	900 332
	Omklassificering till byggnad	0	-15 484 805
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 195 054	3 127 856
	Övriga fordringar	7 536	8 979
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 202 590	3 136 835

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	25 430	16 208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 469	79 887
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	145 898	96 095

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,46%	2026-05-28	6 251 502	0
Swedbank	2,54%	2026-06-28	5 806 400	50 000
Swedbank	2,46%	2026-05-28	2 500 000	0
Swedbank	3,84%	2026-05-25	12 268 396	0
Swedbank	2,54%	2026-06-28	6 500 000	0
			33 326 298	50 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 326 298
Kortfristig del	33 326 298
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	0	0
Momsskuld	272 492	183 466
Källskatt	0	0
Inre fond	40	40
Övriga kortfristiga skulder	27 465	22 747
<i>Summa Övriga skulder</i>	299 997	206 253

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	766 069	755 754
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	139 745	175 125
	Övriga upplupna kostnader	171 507	233 351
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 077 321	1 164 230

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2025-12-18.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024/2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Korvetten i Lidingö för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Daniel Nakell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 14:02:14



Mats Olof Wikstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 14:09:59



Albert Libik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 16:30:00



Johan Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 14:52:06



Kathy Säresand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 16:07:34



Kerstin Thufvesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 22:04:21



Lars Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 10:12:35



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 16:27:34



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Korvetten i Lidingö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 10:16:49



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 16:28:26



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.