



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Siken i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Siken i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siken 15		1945

### **Totalt 1 objekt**

Föreningen äger fastigheten ovan i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1882
<b>Totalt 36 objekt</b>		<b>1882</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ivonne Dutra Leivas	Ordförande	2022-01-01	
Åke Hellerstedt	Ledamot	2022-05-18	
Per Fagerström	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Albin Pettersson	Ledamot	2022-05-18	
Pontus Hammarström	Ledamot	2022-01-01	
Sofie Söderström	Ledamot	2022-01-01	
Helena Gunnarsson	Suppleant	2022-01-01	2022-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivonne Dutra Leivas och Sofie Söderström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Hellerstedt, Ivonne Dutra Leivas, Albin Pettersson, Pontus Hammarström, Sofie Söderström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Oscar Malmqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christian Rudén (ordförande) och Maria Gunnarsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. På stämman deltog 12 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2022-09-18.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-02-21.

Föreningens medlemmar hade städdag 2022-09-18 då framförallt föreningens förråd tömdes.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2013	Renovering av yttre betongtrappor Byte av cirkulationspump till varmvatten
2015	Byte av yttre belysning till energisnåla LED-lampor Nytt elektroniskt lås för yttre entréer Yttre målning av burspråk, takfot, yttre trapphus samt fönsterbleck
2018	Energideklarationen Byte av undercentral för värme och varmvatten, nya stamventiler och termostater på radiatorer
2021	OVK och stamspolning Påbörjad hissrenovering, en hiss 8 A
2022	Hissrenovering avslutad för samtliga hissar Byte av lysrör i tvättstugor till LED

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av tvättmaskiner vid behov Byte av branddörr till vind 10 A Byte av ytterdörrar till källare Byte från lysrör till LED i samtliga återstående gemensamma utrymmen
2025	Målning av ytor och detaljer
2026	Omputsning av fasad

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	174	218	232	198	200
Skuldsättning, kr/kvm	5 450	5 243	5 303	5 351	5 411
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	248	205	173	184	191
Driftskostnad, kr/kvm	536	498	451	386	473
Årsavgifter, kr/kvm	891	878	868	868	868
Totala intäkter, kr/kvm	932	924	901	878	877
Nettoomsättning, tkr	1 753	1 739	1 697	1 653	1 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7	67	154	90	94
Soliditet, %	25	25	25	24	23

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	35 750	0	0	35 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 147 892	0	97 000	2 244 892
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 183 642</b>	<b>0</b>	<b>97 000</b>	<b>2 280 642</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 209 202	67 455	-97 000	1 179 656
Årets resultat, kr	67 455	-67 455	-6 750	-6 750
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 276 657</b>	<b>0</b>	<b>-103 750</b>	<b>1 172 906</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 460 299</b>	<b>0</b>	<b>-6 750</b>	<b>3 453 548</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 276 656
Årets resultat, kr	-6 750
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 172 906</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 172 906</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 753 434	1 738 976
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 753 434</b>	<b>1 738 976</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 009 095	-937 810
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-59 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 272	-172 390
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-83 230	-98 049
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 293	-282 677
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-14 398	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 621 288</b>	<b>-1 550 738</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>132 146</b>	<b>188 238</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 025	6 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 189	-126 659
Övriga finansiella poster	Not 9	-732	-540
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-138 896</b>	<b>-120 783</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 750</b>	<b>67 455</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 585 963	11 000 267
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	507 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 585 963</b>	<b>11 507 417</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 586 463</b>	<b>11 507 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		130	130
Kundfordringar		3 125	3 125
Avräkningskonto HSB		701 531	1 168 817
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 243	3 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	66 292	57 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>775 322</b>	<b>1 233 481</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	700 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>700 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 475 322</b>	<b>2 233 481</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 061 785</b>	<b>13 741 398</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 750	35 750
Fond för yttre underhåll		2 244 892	2 147 892
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 280 642</u>	<u>2 183 642</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 179 656	1 209 202
Årets resultat		-6 750	67 455
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 172 906</u>	<u>1 276 656</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>3 453 548</u></b>	<b><u>3 460 298</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 766 400	7 162 451
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 766 400</u>	<u>7 162 451</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 489 788	2 705 657
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 920	2 920
Leverantörsskulder		84 716	159 231
Aktuell skatteskuld	Not 18	5 173	3 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	259 240	246 849
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 841 837</u>	<u>3 118 649</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>10 608 237</u></b>	<b><u>10 281 100</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>14 061 785</u></b>	<b><u>13 741 398</u></b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 346 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 676 448	1 651 644
Hysesintäkt övrigt	6 600	6 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	64 368	64 368
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 779
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 018	10 460
Övriga fakturerade kostnader	0	3 125
	<b>1 753 434</b>	<b>1 738 976</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-64 992	-72 624
El	-220 481	-147 715
Uppvärmning	-163 530	-156 901
Vatten	-83 007	-81 873
Renhållning	-56 442	-58 305
TV, bredband, iptelefoni	-58 861	-45 350
Obligatoriska besiktningar	0	-27 500
Serviceavtal	-13 436	-5 415
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 856	-12 888
Förvaltningskostnader	-238 684	-251 029
Försäkringar	-17 095	-16 057
Fastighetsskatt	-54 684	-52 524
Övriga driftskostnader	-16 027	-9 629
	<b>-1 009 095</b>	<b>-937 810</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-59 813
	<b>0</b>	<b>-59 813</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 375	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-143 171	-123 683
Kostnader överlåtelse och panter	-5 554	-11 187
Föreningsverksamhet	0	-1 157
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 591	-8 069
Förbrukningsinventarier	-11 638	0
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-16 781
Stämman och styrelse	-943	-1 638
	<b>-194 272</b>	<b>-172 390</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 775	-52 600
Löner för anställda	0	-7 000
Vicevärdsarvode	0	-14 339
Övriga arvoden	-6 300	-3 050
Revisionsarvode	-2 750	-2 750
Sociala avgifter	-19 405	-18 310
	<b>-83 230</b>	<b>-98 049</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-320 293	-282 677
	<b>-320 293</b>	<b>-282 677</b>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-14 398	0
	<b>-14 398</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Låneaviseringsavgift	-732	-540
	<b>-732</b>	<b>-540</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 353 639	18 353 639
Årets försäljning, utrangering byggnad	-347 429	0
Årets investering byggnader	1 920 387	0
Ingående anskaffningsvärde mark	40 392	40 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 966 989</b>	<b>18 394 031</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 393 764	-7 111 087
Årets försäljning, utrangering byggnad	333 031	0
Årets avskrivningar byggnader	-320 293	-282 677
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 381 026</b>	<b>-7 393 764</b>

**Utgående redovisat värde**

12 585 963 11 000 267

Redovisade värden byggnader

12 545 571 10 959 875

Redovisade värden mark

40 392 40 392

**Fastighetsbeteckning:** Siken 15

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1992	25 000 000	12 200 000	37 200 000	20 200 000
		<b>25 000 000</b>	<b>12 200 000</b>	<b>37 200 000</b>	<b>20 200 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 258 000	16 258 000
varav i eget förvar	-130 800	-130 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 127 200</b>	<b>16 127 200</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	507 150	20 900
Årets Investering	1 413 237	486 250
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 920 387	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>507 150</b>

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

4 243

3 997

**4 243****3 997****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

24 152

16 859

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

0

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

14 719

14 714

Förutbetalad administration

0

0

Förutbetalad fastighetsskötsel

0

0

Upplupen intäkt el, värme, vatten

0

0

Upplupna ränteintäkter

729

1 258

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 692

24 581

**66 292****57 412****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

1,25%

2023-03-01

700 000

0

Placering HSB 6 mån

0

1 000 000

**700 000****1 000 000****Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års  
amortering

Swedbank Hypotek AB

0,98%

2024-09-25

3 757 663

0

Swedbank Hypotek AB

2,18%

2025-07-05

2 593 737

85 000

Swedbank Hypotek AB

1,25%

2023-01-25

3 404 788

26 920

Swedbank Hypotek AB

2,89%

2026-03-25

500 000

0

**10 256 188****111 920**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**6 766 400**

Nästa års amortering av långfristig skuld

85 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 404 788

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**3 489 788**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,47%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

447 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 696 588

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej



	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	2 920	2 920
	<b>2 920</b>	<b>2 920</b>
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	5 173	3 992
	<b>5 173</b>	<b>3 992</b>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 086	65 073
Upplupna räntekostnader	23 635	16 605
Upplupen revision	11 000	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	6 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	147 519	149 171
	<b>259 240</b>	<b>246 849</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Albin Pettersson

.....  
Ivonne Dutra Leivas

.....  
Per Fagerström

.....  
Pontus Hammarström

.....  
Sofie Söderström

.....  
Åke Hellerstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oscar Malmqvist  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siken i Kalmar, org.nr. 732400-0780

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siken i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Siken i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oscar Malmqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Siken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IVONNE DUTRA LEIVAS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:57:29



**SOFIE SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:03:57



**PER FAGERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:26:04



**PONTUS HAMMARSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:12:11



**ALBIN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 22:39:19



**ÅKE HELLERSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 06:55:23



**OSCAR MALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:36:32



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:21:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Siken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OSCAR MALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:37:47



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:21:00



# 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 stadgama 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

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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