



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Siken 2 i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Siken 2 i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0533 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siken 16	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten Siken 16 i Kalmar kommun ägs av föreningen. 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 ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1882
1	lokaler (hyresrätt)	30
Totalt 37 objekt		1912

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 23 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birger Karlsson	Ordförande	2022-01-01	2023-01-11
Curt Möller	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	2023-01-11
Majvor Lundmark	Ledamot	2022-01-01	2023-01-11
Stina Siljning	Ledamot	2022-01-01	2022-05-01
Ida Holmberg	Ledamot	2022-01-01	2023-01-11
Linus Östergren	Ledamot	2022-01-01	
Oddbjörn Andersson	Ordförande	2023-01-11	
Elin Carling	Ledamot	2023-01-11	
Agneta Nordström	Ledamot	2023-01-11	
Håkan Sjöstrand	Ledamot	2023-01-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Oddbjörn Andersson, Agneta Nordström, Elin Carling och Håkan Sjöstrand, som alla valdes genom fyllnadsval 2023-01-11.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Stina Siljning, Ida Holmberg och Linus Östergren.

Firman har tecknats enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Jonatan Runegård vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Oddbjörn Andersson (ordförande), Lena Karlsson och Berit Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

2022 blev ett år med många föreningsstämmor. 2022-06-28 hölls först en extra stämma för att utse två revisorer. Extrastämman hade föranletts av att Kalmar tingsrätt underkänt 2021 års föreningsstämmas val av revisorer. Inga nya hade sedan utsetts. 9 medlemmar närvarade vid extrastämman, och två revisorer valdes. Ingen av dem var samtidigt styrelseledamot, vilket var skälet till att de tidigare revisorerna underkänts.

Ordinarie föreningsstämman kom att delas upp i två delar. Den påbörjades 2022-06-28 men avbröts för att återupptas 2022-08-24. Denna lösning innebar att föreningen påbörjade stämman före halvårsskiftet, vilket är ett lagkrav, men gav också de nyvalda revisorerna sex veckor på sig att granska bokslutet, vilket föreskrivs i föreningens stadgar. På avbrutna stämman deltog 14 medlemmar, och på den fortsatta stämman 11.

Tingsrätten i Kalmar hade 2021 inte bara underkänt valet av revisorer, utan även valet av ordförande. Skälet var att personen som valts inte var medlem i föreningen. Detta tingsrättsbeslut överklagades av styrelsen, via jurist. Under sommaren 2022 kom en ny tingsrättsdom, som innebar att det tidigare beslutet undanröjdes. Ordföranden kunde fortsätta i styrelsen.

Men fyra medlemmar var kritiska till att styrelsen använde föreningens pengar på en jurist och begärde en extra stämma. Den kom att hållas 2022-11-01 och 19 röstberättigade kom. Beslutet blev att dra in fullmakten till HSB-juristen. Frågan om ordförande hade då inte vunnit laga kraft, eftersom en medlem överklagat sista beslutet. Ordförande och fyra ledamöter ansåg sig dock inte längre ha medlemmarnas förtroende, och avgick. Detta innebar att ännu en extra stämma fick hållas. En ny ordförande och tre nya ledamöter utsågs 2023-01-11. 15 medlemmar närvarande

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4,7% 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.

Någon fastighetsbesiktning utfördes inte under 2022.

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes och godkändes 2022-01-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Ny tegelfasad
1985	Byte av vatten- och avloppsstammar
1985	Nya balkongplattor och räcken
1985	Byte av el-centraler och ledningar
1985	Byte av yttre fönsterbåge
2001	Installation av bredband
2013	Målning av trapphus
2014	Takreovering
2016	Byte av värmepåsar
2018	Byte av avloppsstammar i källaren
2018	Energideklaration
2020-2021	Ny dränering och utemiljö
2022	Obligatorisk ventilationskontroll

Några större underhållsåtgärder är inte planerade för de närmaste fem åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	92	176	146	157	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 519	3 573	3 628	1 762	1 778
Räntekänslighet, %	5	5	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	216	218	199	199	199
Driftskostnad, kr/kvm	439	424	424	414	394
Årsavgifter, kr/kvm	783	783	725	717	717
Totala intäkter, kr/kvm	781	779	719	716	718
Nettoomsättning, tkr	1 493	1 489	1 375	1 369	1 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	114	123	6	-17
Soliditet, %	31	28	27	43	42

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 605	0	0	35 605
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 494 320	0	56 447	1 550 767
S:a bundet eget kapital, kr	1 529 925	0	56 447	1 586 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 625 255	113 736	-56 447	1 682 543
Årets resultat, kr	113 736	-113 736	-56 798	-56 798
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 738 991	0	-113 245	1 625 745
S:a eget kapital, kr	3 268 916	0	-56 798	3 212 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 553 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	1 738 990
Årets resultat, kr	-56 798
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 553
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 625 745

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 625 745

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 493 025	1 489 354
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 493 025	1 489 354
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-839 500	-811 621
Underhåll enligt plan	Not 4	-10 553	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 136	-217 891
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-79 331	-56 735
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 650	-222 650
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 485 170	-1 308 897
RÖRELSERESULTAT		7 855	180 457
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 221	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 874	-66 871
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-64 653	-66 721
ÅRETS RESULTAT		-56 798	113 736

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 723 341	9 945 991
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 723 341	9 945 991
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 723 841	9 946 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	30
Avräkningskonto HSB		722 856	1 303 644
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 419	3 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 767	38 671
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		769 042	1 346 339
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	400 000
Summa omsättningstillgångar		769 042	1 746 339
SUMMA TILLGÅNGAR		10 492 883	11 692 830

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 605	35 605
Fond för yttre underhåll		1 550 767	1 494 320
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 586 372</u>	<u>1 529 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 682 543	1 625 255
Årets resultat		-56 798	113 736
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 625 745</u>	<u>1 738 991</u>
Summa eget kapital		<u>3 212 117</u>	<u>3 268 916</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 384 000	6 728 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 384 000</u>	<u>6 728 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 344 000	104 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	235 578	210 581
Leverantörsskulder		124 837	885 966
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 173	3 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	187 178	491 375
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 896 766</u>	<u>1 695 914</u>
Summa skulder		<u>7 280 766</u>	<u>8 423 914</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 492 883</u>	<u>11 692 830</u>

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: 15 - 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	1 905 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 474 272	1 474 272
Hysesintäkt lokaler	8 436	8 436
Hysesintäkt övrigt	15 300	14 759
Konsumtionsavgift el	3 600	3 300
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 995
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 303
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 413	9 279
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	1 493 025	1 489 354
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-53 355	-53 326
El	-91 817	-63 759
Uppvärmning	-236 481	-254 992
Vatten	-85 308	-98 683
Renhållning	-54 689	-55 213
TV, bredband, iptelefoni	-18 361	-18 350
Obligatoriska besiktningar	-23 469	0
Förvaltningskostnader	-207 906	-199 170
Försäkringar	-12 533	-14 431
Fastighetsskatt	-54 684	-52 524
Övriga driftskostnader	-897	-1 173
	-839 500	-811 621
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-10 553	0
	-10 553	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 175	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-162 152	-151 150
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-238
Kostnader överlåtelse och pant	-16 869	-10 942
Föreningsverksamhet	-258	-500
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 045	-4 635
Konsulter	-106 185	-22 619
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-16 781
Stämma och styrelse	-12 452	-651
	-333 136	-217 891

Konsultkostnaderna avser juristkostnader i samband med styrelsens överklagande av Kalmar tingsrätts beslut, att medlemskap i bostadsrättsföreningen är en förutsättning för att kunna väljas in i dess styrelse. Detta hade tingsrätten slagit fast efter att en medlem klandrat föreningsstämman. Begäran om ersättning från föreningens rättsskydds försäkring har gjorts men något beslut från försäkringsbolaget har inte kommit än.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 250	-42 900
Övriga arvoden	-11 813	0
Revisionsarvode	-1 700	-1 700
Sociala avgifter	-15 568	-12 135
	<u>-79 331</u>	<u>-56 735</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-222 650	-222 650
	<u>-222 650</u>	<u>-222 650</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 894 294	9 914 469
Årets investering byggnader	0	3 979 825
Ingående anskaffningsvärde mark	40 392	40 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 934 686	13 934 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 988 695	-3 766 045
Årets avskrivningar byggnader	-222 650	-222 650
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 211 345	-3 988 695

Utgående redovisat värde

9 723 341	9 945 991
------------------	------------------

Redovisade värden byggnader

9 682 949

9 905 599

Redovisade värden mark

40 392

40 392

Fastighetsbeteckning: Siken 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	19 000 000	12 200 000	31 200 000	29 000 000
		19 000 000	12 200 000	31 200 000	29 000 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 944 000	6 944 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 944 000	6 944 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

4 419

3 994

4 419**3 994**

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	16 945	15 152
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 594	4 589
Upplupna ränteintäkter	0	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 228	18 780
	41 767	38 671

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 3 mån	0	400 000
	0	400 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2023-09-25	3 272 000	32 000
Swedbank Hypotek AB	0,95%	2024-11-25	3 456 000	72 000
			6 728 000	104 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 384 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 72 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 272 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 344 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,96%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 416 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 208 000
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	210 582	194 267
Avsättning	24 996	24 995
Uttag	0	-8 681
	235 578	210 581

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 173	3 992
	5 173	3 992

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 715	43 626
Upplupna räntekostnader	541	549
Upplupen revision	10 800	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 639
Förutbetalda årsavgifter och hyror	120 997	122 724
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 125	308 837
	187 178	491 375

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agneta Nordström

Elin Carling

Håkan Sjöstrand

Linus Östergren

Oddbjörn Andersson

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

Jonatan Runnegård
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siken 2 i Kalmar, org.nr. 732400-0533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siken 2 i Kalmar för räkenskapsåret 2022.

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 2 i Kalmar för räkenskapsåret 2022 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. 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 revisionsssed 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 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 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonatan Rungegård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Siken 2 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ODDBJÖRN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:05:33



LINUS ÖSTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:03:24



AGNETA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:59:35



HÅKAN SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:20:41



ELIN CARLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 16:58:09



JONATAN RUNGEGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:06:30



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:22:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Siken 2 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONATAN RUNGEGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:07:37



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:22:09



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.

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 star något i årsredovisningen.