



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siken 16		1945

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Siken 16 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1882
Totalt 36 objekt		1882

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	2023-01-01	2023-01-11
Oddbjörn Andersson	Ordförande	2023-01-11	2023-05-30
Elin Carling	Ordförande	2023-05-30	
Elin Carling	Ledamot	2023-01-11	2023-05-30
Agneta Nordström	Ledamot	2023-01-11	
Curt Möller	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	2023-01-11
Inge Hjalmarsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-05-30	
Majvor Lundmark	Ledamot	2023-01-01	2023-01-11
Håkan Sjöstrand	Ledamot	2023-01-11	
Ida Holmberg	Ledamot	2023-01-01	2023-01-11
Linus Östergren	Ledamot	2023-01-01	2024-03-01
Julia Fridolf	Ledamot	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elin Carling och Julia Fridolf.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Agneta Nordström, Håkan Sjöstrand, Elin Carling och Julia Fridolf, två i förening.

Revisorer har varit Thor-Björn Johansson med Lena Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2023-12-07.

Styrelsen har under året arbetat med att skapa balans i ekonomin och noggrant gått igenom budgeten för 2024 för att kunna få ner kostnader med tanke på att ett av lånen med fördelaktig ränta löpte ut i september om ca 3 miljoner. Styrelsen valde att ta mer ansvar från HSB förvaltning och därmed sänka kostnaderna. Beslutat att justera och byta ventiler på radiatorerna för att minska värmesvinnet under 2024.

För att skapa större gemenskap annordnades adventsfika som blev väldigt lyckat och kommer bjuda in till fler träffar under kommande år.

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 värmeväxlare
2018	Byte av avloppsstammar i källaren
2018	Energideklaration
2020-2021	Ny dränering och utemiljö
2022	Obligatorisk ventilationskontroll

Kommande underhåll enligt underhållsplan:

Före varje beslut görs en statusuppdatering på respektive åtgärd men avsättning för underhåll görs alltid.

Årtal	Ändamål
2024	Injustering och byte av ventiler på radiatorer i alla lägenheten
2024	Fasad slätputs och träpanel (ej beslutat ännu då det är i bättre skick, avsättning i budget görs enligt underhållsplan)
2025	Balkongplatta målning
2025	Byte torktumlare (bättre skick, avsättning i budget görs enligt underhållsplan)
2026	Balkongreovering
2026	Dörrar aluminum komplett byte
2027	Stängsel (se över skick, avsättning i budget görs enligt underhållsplan)
2028	Målning av entré/trapphus
2028	Byte av tamburdörrar
2029	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2029	Byte av aluminumfönster och fönsterdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	188	150	179	148	160
Skuldsättning, kr/kvm	3 520	3 575	3 630	3 685	1 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 520	3 575	3 630	3 685	1 790
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	2
Energikostnad, kr/kvm	210	220	222	202	202
Årsavgifter, kr/kvm	820	783	783	725	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	866	793	791	731	727
Nettoomsättning, tkr	1 570	1 493	1 489	1 375	1 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	-57	114	123	6
Soliditet, %	32	31	28	27	43

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. I årsavgiften ingår värme och vatten. El ingår ej i årsavgiften.

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.

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	35 605	0	0	35 605
Underhållsfond, kr	1 550 767	0	77 000	1 627 767
S:a bundet eget kapital, kr	1 586 372	0	77 000	1 663 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 682 543	-56 798	-77 000	1 548 746
Årets resultat, kr	-56 798	56 798	191 911	191 911
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 625 745	0	114 911	1 740 657
S:a eget kapital, kr	3 212 117	0	191 911	3 404 029

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 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	1 625 746
Årets resultat, kr	191 911
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 740 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 740 657

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 569 711	1 493 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 432	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 630 143	1 493 025
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-832 123	-839 500
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-10 553
Övriga externa kostnader	Not 6	-237 482	-333 136
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-48 817	-79 331
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-222 650	-222 650
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 341 072	-1 485 170
RÖRELSERESULTAT		289 071	7 855
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 124	1 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 284	-65 874
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-97 160	-64 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 911	-56 798
ÅRETS RESULTAT		191 911	-56 798

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 500 691	9 723 341
Summa materiella anläggningstillgångar		9 500 691	9 723 341
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 501 191	9 723 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Avräkningskonto HSB		803 799	722 856
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 776	4 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	45 739	41 767
Summa kortfristiga fordringar		860 627	769 042
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		200 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 060 627	769 042
SUMMA TILLGÅNGAR		10 561 818	10 492 883

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 605	35 605
Fond för yttre underhåll	1 627 767	1 550 767
Summa bundet eget kapital	1 663 372	1 586 372
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 548 746	1 682 543
Årets resultat	191 911	-56 798
Summa fritt eget kapital	1 740 657	1 625 745
Summa eget kapital	3 404 029	3 212 117
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	3 384 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 624 000	3 344 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	214 166
Leverantörsskulder	118 234	235 578
Aktuell skatteskuld	Not 16	124 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 331
Summa kortfristiga skulder	7 157 789	5 173
Summa skulder	7 157 789	3 896 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 561 818	10 492 883

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	289 071	7 855
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 650	222 650
	511 721	230 505
Erhållen ränta	174	1 371
Erlagd ränta	-96 940	-65 522
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	414 595	165 994
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 692	-3 641
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-19 960	-1 039 141
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	384 943	-876 788
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-104 000	-104 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-104 000	-104 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	280 943	-980 788
Likvida medel vid årets början	722 856	1 703 644
Likvida medel vid årets slut	1 003 799	722 856
	280 943	-980 788

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

1 905 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder*	1 543 536	1 474 272
Hysesintäkt lokaler	0	8 436
Hysesintäkt övrigt	34 498	15 300
Konsumtionsavgift el	600	3 600
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	438	0
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	13 485	16 413
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 150	-1
	1 569 711	1 493 025

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	18 982	0
Ersättn enl tingsrättsdom	41 450	0
	60 432	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 710	-53 355
El	-59 623	-91 817
Uppvärmning	-233 575	-236 481
Vatten	-102 887	-85 308
Renhållning	-62 723	-54 689
TV, bredband, iptelefoni	-18 410	-18 361
Obligatoriska besiktningar	0	-23 469
Förvaltningskostnader	-246 082	-207 906
Försäkringar	-16 945	-12 533
Fastighetsskatt	-57 204	-54 684
Övriga driftskostnader	-1 964	-897
	-832 123	-839 500

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-10 553
	0	-10 553

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 825	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-173 173	-162 152
Kostnader överlåtelse och panter	-10 765	-16 869
Föreningsverksamhet	-304	-258
Kontorsutrustning och -material	-85	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 832	-7 045
Konsulter	-7 688	-106 185
Förbrukningsinventarier	-5 886	0
Medlemsavgifter HSB	-18 496	-17 000
Stämma och styrelse	-1 428	-12 452
	-237 482	-333 136

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 109	-50 250
Övriga arvoden	0	-11 813
Revisionsarvode	-1 700	-1 700
Sociala avgifter	-9 508	-15 568
Utbildning	-500	0
	-48 817	-79 331

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-222 650	-222 650
	-222 650	-222 650

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 894 294

13 894 294

Ingående anskaffningsvärde mark

40 392

40 392

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**13 934 686****13 934 686****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 211 345

-3 988 695

Årets avskrivningar byggnader

-222 650

-222 650

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 433 995****-4 211 345****Utgående redovisat värde****9 500 691****9 723 341**

Redovisade värden byggnader

9 460 299

9 682 949

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	31 200 000
		19 000 000	12 200 000	31 200 000	31 200 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

6 944 000

6 944 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**6 944 000****6 944 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

9 776

4 419

9 776**4 419**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	18 294	16 945
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 295	4 594
Upplupna ränteintäkter	950	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 200	20 228
	45 739	41 767

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-04	200 000	0
			200 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2024-03-28	4,66%	2024-09-28	3 240 000	32 000
Swedbank Hypotek AB		0,95%	2024-11-25	3 384 000	72 000
				6 624 000	104 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **6 624 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 624 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **2,76%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **416 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **6 104 000**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	235 578	210 582
Avsättning	24 996	24 996
Uttag	-46 407	0
	214 166	235 578

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 659	5 173
Slutskatteskuld föregående år	672	0
	7 331	5 173

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 873	48 715
Upplupna räntekostnader	1 525	541
Upplupen revision	12 000	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	134 347	120 997
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 313	6 125
	194 058	187 178

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agneta Nordström

Elin Carling

Håkan Sjöstrand

Inge Hjalmarsson

Julia Fridolf

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

Thor-Björn Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
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 2023.

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 2023 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 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 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 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 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. Risker 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 2023 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 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 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 provar 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thor-Björn Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Siken 2 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIN CARLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:26:16



INGE HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:13:21



HÅKAN SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:08:29



JULIA FRIDOLF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:00:40



AGNETA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:43:57



THOR-BJÖRN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:58:36



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:54:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Siken 2 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOR-BJÖRN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:52:51



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:53:46



HSB – där möjligheterna bor

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.