



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 882
8	förråd	147
Totalt 44 objekt		2 029

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.
Elin Carling	Ordförande		
Agneta Nordström	Ledamot		
Inge Hjalmarsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost		
Håkan Sjöstrand	Ledamot		
Linus Östergren	Ledamot		2024-03-01
Julia Fridolf	Ledamot		
Filippa Idstrand	Ledamot	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elin Carling, Agneta Nordström och Håkan Sjöstrand.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Sjöstrand, Elin Carling, Julia Fridolf och Filippa Idstrand.

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) samt Klara Åkesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var att besluta om antagandet av nya stadgar - HSB normalstadgar.
Stämman beslutade att rösta igenom de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 den 2024-11-05.

Föreningen drabbades under året av två vattenskador i separata lägenheter. Som en förebyggande åtgärd för att minimera risken för framtida vattenskador kommer statusbesiktningar att genomföras i samtliga lägenheter vid avflyttning.

Under 2024 justerades ventiler in för radiatorerna dels för att skapa ett trivsammare inomhusklimat men också för att minska svinnet av energi. Energiarbetet kommer fortsätta löpande de kommande åren.



Styrelsen valde 2023 att ta mer ansvar från HSB förvaltning och därmed sänka kostnaderna och har fortsatt med detta arbete under 2024 med gott resultat. Det har varit mer kontakt med boende, snabba insatser och mer ekonomiskt. Det skapar också en högre trivsel att komma närmare bostadsrättsinnehavarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Takrenovering
2016	Byte av värmeväxlare
2018	Byte av avloppsstammar i källaren
2018	Energideklaration
2020-2021	Ny dränering och utemiljö
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2024	Injustering och byte av ventiler på radiatorer i alla lägenheten

Underhållsplan för de kommande 5 åren:

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fasad - målning av slätputs och träpanel
2025	Balkongplatta målning
2025	Byte torktumlare (bättre skick, avsättning i budget görs enligt underhållsplan)
2026	Balkongrenovering
2026	Dörrar aluminum komplett byte
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 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 13 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	100	175	139	179	148
Skuldsättning, kr/kvm	3 222	3 265	3 316	3 630	3 685
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 474	3 520	3 575	3 630	3 685
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	222	195	204	222	202
Årsavgifter, kr/kvm	886	820	783	783	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	865	803	736	791	731
Nettoomsättning, tkr	1 735	1 570	1 493	1 489	1 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-36	192	-57	114	123
Soliditet, %	31	32	31	28	27

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). Endast fastighetsel ingår i elkostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgift ingår värme, vatten och tv.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat för 2024 blev negativt på grund av två vattenskador i separata lägenheter, vilka medförde kostnader som överskred budgeten. För att täcka dessa oväntade utgifter beslutades det att höja avgiften ytterligare med 2,5% och därmed en total höjning på 5% för 2025. Som en förebyggande åtgärd för att minimera risken för framtida vattenskador kommer statusbesiktningar att genomföras i samtliga lägenheter vid avflyttning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 543 806 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 100 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 627 767	0	80 000	1 707 767
S:a bundet eget kapital, kr	1 663 372	0	80 000	1 743 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 548 746	191 911	-80 000	1 660 657
Årets resultat, kr	191 911	-191 911	-36 053	-36 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 740 657	0	-116 053	1 624 604
S:a eget kapital, kr	3 404 029	0	-36 053	3 367 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 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	1 740 657
Årets resultat, kr	-36 053
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 624 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 624 604

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 735 404	1 569 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 004	60 432
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 754 408	1 630 143
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 092 115	-832 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 248	-237 482
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 345	-48 817
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-238 360	-222 650
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 629 068	-1 341 072
RÖRELSERESULTAT		125 340	289 071
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 898	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 291	-98 284
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-161 393	-97 160
ÅRETS RESULTAT		-36 053	191 911



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 655 081	9 500 691
Summa materiella anläggningstillgångar		9 655 081	9 500 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 655 581	9 501 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 313
Avräkningskonto HSB		868 855	803 799
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 621	9 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 888	45 739
Summa kortfristiga fordringar		945 364	860 627
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	200 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 145 364	1 060 627
SUMMA TILLGÅNGAR		10 800 945	10 561 818

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 605

35 605

Fond för yttre underhåll

1 707 767

1 627 767

Summa bundet eget kapital**1 743 372****1 663 372**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 660 657

1 548 746

Årets resultat

-36 053

191 911

Summa fritt eget kapital**1 624 604****1 740 657****Summa eget kapital****3 367 976****3 404 029**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 176 000

0

Summa långfristiga skulder**3 176 000****0**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 362 000

6 624 000

Medlemmarnas inre fond

Not 14

201 340

214 166

Leverantörsskulder

134 866

118 234

Aktuell skatteskuld

Not 15

5 612

7 331

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

5 788

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

547 363

194 058

Summa kortfristiga skulder**4 256 969****7 157 789****Summa skulder****7 432 969****7 157 789****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****10 800 945****10 561 818**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	125 340	289 071
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	238 360	222 650
	363 700	511 721
Erhållen ränta	5 008	174
Erlagd ränta	-157 116	-96 940
Övriga poster	-315	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	211 277	414 595
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 791	-9 692
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	346 320	-19 960
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	543 806	384 943
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-392 750	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-392 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-86 000	-104 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-86 000	-104 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	65 056	280 943
Likvida medel vid årets början	1 003 799	722 856
Likvida medel vid årets slut	1 068 855	1 003 799
	65 056	280 943

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	1 666 980	1 543 536
Hysesintäkt övrigt	42 972	34 498
Konsumtionsavgift el	0	600
Avsatt till inre fond	0	-24 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 736	438
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	19 725	13 485
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	2 150
	1 735 404	1 569 711
I årsavgift ingår värme, vatten och tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	19 004	0
Elstöd	0	18 982
Ersättn enl tingsrättsdom	0	41 450
	19 004	60 432
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-240 860	-32 710
El	-50 052	-59 623
Uppvärmning	-254 897	-233 575
Vatten	-145 261	-102 887
Renhållning	-54 142	-62 723
TV, bredband, iptelefoni	-18 443	-18 410
Förvaltningskostnader	-250 882	-246 082
Försäkringar	-16 460	-16 945
Fastighetsskatt	-58 680	-57 204
Övriga driftskostnader	-2 436	-1 964
	-1 092 115	-832 123
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 050	-12 825
Övriga förvaltningskostnader	-136 352	-173 173
Kostnader överlåtelse och panter	-20 837	-10 765
Föreningsverksamhet	0	-304
Kontorsutrustning och -material	-1 818	-85
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 802	-6 832
Konsulter	0	-7 688
Förbrukningsinventarier	0	-5 886
Medlemsavgifter HSB	-20 200	-18 496
Stämma och styrelse	-9 190	-1 428
	-210 248	-237 482

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 425	-37 109
Övriga arvoden	-20 000	0
Revisionsarvode	-2 000	-1 700
Sociala avgifter	-18 420	-9 508
Utbildning	-500	-500
	-88 345	-48 817
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-238 360	-222 650
	-238 360	-222 650



2024-12-31

2023-12-31

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

13 894 294

Årets investering byggnader

392 750

0

Ingående anskaffningsvärde mark

40 392

40 392

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

14 327 436

13 934 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 433 995

-4 211 345

Årets avskrivningar byggnader

-238 360

-222 650

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 672 355

-4 433 995

Utgående redovisat värde

9 655 081

9 500 691

Redovisade värden byggnader

9 614 689

9 460 299

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

2024-12-31

2023-12-31

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

4 621

9 776

4 621

9 776

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

19 026

18 294

Förutbetalad kabel-TV och bredband

6 297

6 295

Upplupna ränteintäkter

6 840

950

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 725

20 200

71 888

45 739

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	200 000
Placering HSB 12 mån	3,60%	2025-01-25	200 000	0
			200 000	200 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2027-09-24	3 208 000	32 000
Swedbank Hypotek AB	3,17%	2025-11-28	3 330 000	72 000
			6 538 000	104 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 176 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 32 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 330 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 362 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,97%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 416 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 018 000

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	214 166	235 577
Avsättning	0	24 996
Uttag	-12 825	-46 407
	201 340	214 166

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 548	6 659
Slutskatteskuld föregående år	2 064	672
	5 612	7 331

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 827	0
Arbetsgivaravgifter	2 961	0
	5 788	0

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 491	32 873
Upplupna räntekostnader	16 385	1 525
Upplupen revision	13 800	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	137 512	134 347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 175	13 313
	547 363	194 058

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agneta Nordström	Elin Carling	Filippa Idstrand
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	Valon Gashi 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 20240101-20241231.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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. 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 20240101-20241231 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 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thor-Björn Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-27 kl. 09:50:50



INGE HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 07:07:32



HÅKAN SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 20:38:55



JULIA FRIDOLF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:53:40



AGNETA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:53:12



FILIPPA IDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:54:09



THOR-BJÖRN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 16:31:33



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:40:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-30 kl. 16:29:25



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:39:59



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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