



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Siken i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Siken i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Siken 15  |               | 1945                 |

#### Totalt 1 objekt

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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 882                    |
| 6                | förråd                                | 44                       |
| Totalt 42 objekt |                                       | 1 926                    |

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



Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll                         | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------|------------------------------|------------|------------|
| Inger Hilmansson    | Ordförande                   | 2024-01-01 | 2024-05-21 |
| Clas Lilja          | Ordförande                   | 2024-05-21 |            |
| Rose-Marie Lindgren | Ledamot                      | 2024-01-01 | 2024-05-21 |
| Per Fagerström      | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2024-01-01 |            |
| Albin Pettersson    | Ledamot                      | 2024-01-01 | 2024-05-21 |
| Julia Nelson        | Ledamot                      | 2024-05-21 | 2025-03-03 |
| Pontus Hammarström  | Ledamot                      | 2024-01-01 | 2024-05-21 |
| Arvid Sjöblom       | Ledamot                      | 2024-08-27 |            |
| Arvid Sjöblom       | Suppleant                    | 2024-05-21 | 2024-08-27 |
| Carl Björkman       | Ledamot                      | 2024-05-21 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Clas Lilja och Arvid Sjöblom.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Hilmansson, Clas Lilja, Rose-Marie Lindgren, Albin Pettersson, Julia Nelson och Carl Björkman.

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

Valberedning har varit: Peter Lindström (ordförande) samt Emma Elgan, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.  
En extra stämma hölls 2024-08-27 för att anta nya stadgar samt välja in ytterligare en ledamot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% 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 2024-10-01.



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

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                          |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2013  | Renovering av yttre betongtrappor Byte av cirkulationspump till varmvatten                                                                                      |
| 2015  | Byte av yttre belysning till energisnåla LED-lampor Nytt elektroniskt lås för yttre entréer Yttre målning av burspråk, takfot, yttre trapphus samt fönsterbleck |
| 2018  | Energideklarationen Byte av undercentral för värme och varmvatten, nya stamventiler och termostater på radiatorer                                               |
| 2021  | OVK och stamspolning Påbörjad hissrenovering, en hiss 8 A                                                                                                       |
| 2022  | Hissrenovering avslutad för samtliga hissar Byte av lysrör i tvättstugor till LED                                                                               |
| 2023  | Målning av källargolv                                                                                                                                           |
| 2024  | Målning av fönsterbläck på balkonger Gammalt sopnedkast igensatt med plåt Sanering av flugor hisschakt                                                          |

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

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Målning av ytor och detaljer -räcken ner till cykelrummen på bottenvåningen -burspråk för gavlarna -sophus - källarfönster |
| 2025  | 2 nya branddörrar till vinden                                                                                              |
| 2029  | Omputsning av fasad                                                                                                        |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 199   | 210   | 163   | 218   | 232   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 209 | 5 267 | 5 325 | 5 243 | 5 303 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 331 | 5 390 | 5 450 | 5 243 | 5 303 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 6     | 6     | 6     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 224   | 217   | 242   | 205   | 173   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 016 | 969   | 891   | 878   | 868   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 96    | 96    | 95    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 007 | 984   | 910   | 924   | 901   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 939 | 1 842 | 1 753 | 1 739 | 1 697 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -150  | -107  | -7    | 67    | 154   |
| Soliditet, %                           | 24    | 24    | 25    | 25    | 25    |

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.

**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

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgiften har inför år 2025 höjts med 6,5%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 35 750                     | 0                                                                      | 0                         | 35 750                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 153 719                  | 0                                                                      | -108 971                  | 2 044 748                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 189 469</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-108 971</b>           | <b>2 080 498</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 264 079                  | -107 086                                                               | 108 971                   | 1 265 964                  |
| Årets resultat, kr                    | -107 086                   | 107 086                                                                | -150 496                  | -150 496                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 156 993</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-41 525</b>            | <b>1 115 468</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 346 462</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-150 496</b>           | <b>3 195 966</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 212 971 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 | 1 156 993        |
| Årets resultat, kr                                  | -150 496         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -104 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 212 971          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 115 468</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 115 468</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 939 089                   | 1 842 197                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                           | 53 030                      |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>1 939 089</strong>  | <strong>1 895 227</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 088 943                  | -1 057 555                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -212 971                    | -192 173                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -140 903                    | -119 019                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -69 676                     | -82 889                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -320 293                    | -320 293                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-1 832 786</strong> | <strong>-1 771 930</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>106 303</strong>    | <strong>123 297</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 31 368                      | 18 269                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -287 447                    | -247 932                    |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -720                        | -720                        |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-256 799</strong>   | <strong>-230 383</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>-150 496</strong>   | <strong>-107 086</strong>   |

BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 11 945 377 | 12 265 670 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 11 945 377 | 12 265 670 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 11 | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 11 945 877 | 12 266 170 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 8 814      | 148        |
| Kundfordringar                               |        | 3 125      | 3 125      |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 597 825    | 681 435    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 3 851      | 43 773     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 96 105     | 81 129     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 709 720    | 809 610    |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 14 | 900 000    | 900 000    |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 900 000    | 900 000    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 609 720  | 1 709 610  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 13 555 597 | 13 975 780 |

BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                   |                   |
| Eget kapital                                 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 35 750            | 35 750            |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 044 748         | 2 153 719         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 2 080 498         | 2 189 469         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 265 964         | 1 264 079         |
| Årets resultat                               | -150 496          | -107 086          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 1 115 468         | 1 156 993         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 195 966</b>  | <b>3 346 462</b>  |
| Skulder                                      |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 500 000    | 2 923 737         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 500 000           | 2 923 737         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9 532 348         | 7 220 531         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 2 920      | 2 920             |
| Leverantörsskulder                           | 68 724            | 214 964           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 5 612      | 7 331             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 250 028    | 259 835           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 9 859 631         | 7 705 581         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>10 359 631</b> | <b>10 629 318</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>13 555 597</b> | <b>13 975 780</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 106 303                  | 123 297                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 320 293                  | 320 293                  |
|                                                                                   | 426 596                  | 443 590                  |
| Erhållen ränta                                                                    | 18 730                   | 8 511                    |
| Erlagd ränta                                                                      | -294 304                 | -226 819                 |
| Övriga poster                                                                     | -720                     | -720                     |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | 150 302                  | 224 562                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 28 918                   | -44 627                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -150 910                 | 111 888                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>28 310</b>            | <b>291 824</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | 0                        | 0                        |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                              | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -111 920                 | -111 920                 |
| Inbetalda insatser                                                                | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-111 920</b>          | <b>-111 920</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>-83 610</b>           | <b>179 904</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 1 581 435                | 1 401 531                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | 1 497 825                | 1 581 435                |
|                                                                                   | <b>-83 610</b>           | <b>179 904</b>           |

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:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 346 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                     | 1 848 240                | 1 760 184                |
| Årsavgift TV/bredband                                    | 64 368                   | 64 368                   |
| Hysesintäkt övrigt                                       | 14 316                   | 13 512                   |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                              | 14 672                   | 2 642                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                  | 3 964                    | 1 491                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                 | -6 471                   | 0                        |
|                                                          | <b>1 939 089</b>         | <b>1 842 197</b>         |
| <b>I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.</b> |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |                          |                          |
| Bidrag                                                   | 0                        | 53 030                   |
|                                                          | <b>0</b>                 | <b>53 030</b>            |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                             |                          |                          |
| Reparationer                                             | -53 666                  | -70 910                  |
| El                                                       | -129 004                 | -155 611                 |
| Uppvärmning                                              | -182 311                 | -168 280                 |
| Vatten                                                   | -119 961                 | -94 155                  |
| Renhållning                                              | -58 622                  | -65 183                  |
| TV, bredband, iptelefoni                                 | -58 943                  | -58 910                  |
| Serviceavtal                                             | -17 088                  | -15 070                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning                         | -17 435                  | -17 018                  |
| Förvaltningskostnader                                    | -363 305                 | -325 053                 |
| Försäkringar                                             | -23 468                  | -24 152                  |
| Fastighetsskatt                                          | -58 680                  | -57 204                  |
| Övriga driftskostnader                                   | -6 460                   | -6 009                   |
|                                                          | <b>-1 088 943</b>        | <b>-1 057 555</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                       |                          |                          |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen                     | 0                        | -153 548                 |
| Underhåll installationer                                 | -172 500                 | 0                        |
| Underhåll huskropp utvändigt                             | -40 471                  | 0                        |
| Underhåll balkonger                                      | 0                        | -26 625                  |
| Underhåll övrigt                                         | 0                        | -12 000                  |
|                                                          | <b>-212 971</b>          | <b>-192 173</b>          |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                    |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                                  | -15 750                  | -11 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader                             | -95 318                  | -80 838                  |
| Kostnader andrahandsupplåtelse                           | -859                     | -263                     |
| Kostnader överlåtelse och panter                         | -4 010                   | -1 050                   |
| Föreningsverksamhet                                      | -259                     | 0                        |
| Kontorsutrustning och -material                          | -748                     | -1 468                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto            | -2 281                   | -3 282                   |
| Medlemsavgifter HSB                                      | -20 200                  | -18 496                  |
| Stämma och styrelse                                      | -1 477                   | -2 122                   |
|                                                          | <b>-140 903</b>          | <b>-119 019</b>          |

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -52 680                  | -58 300                  |
| Löner för anställda                        | 0                        | -4 000                   |
| Övriga arvoden                             | -3 150                   | -1 250                   |
| Revisionsarvode                            | -2 888                   | -2 750                   |
| Sociala avgifter                           | -10 958                  | -16 589                  |
|                                            | <b>-69 676</b>           | <b>-82 889</b>           |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -320 293                 | -320 293                 |
|                                            | <b>-320 293</b>          | <b>-320 293</b>          |
| <b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>     |                          |                          |
| Låneaviseringsavgift                       | -720                     | -720                     |
|                                            | <b>-720</b>              | <b>-720</b>              |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

19 926 597

19 926 597

Ingående anskaffningsvärde mark

40 392

40 392

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

19 966 989

19 966 989

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 701 319

-7 381 026

Årets avskrivningar byggnader

-320 293

-320 293

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-8 021 612

-7 701 319

**Utgående redovisat värde**

11 945 377

12 265 670

Redovisade värden byggnader

11 904 985

12 225 278

Redovisade värden mark

40 392

40 392

**Fastighetsbeteckning:** Siken 15**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1992

25 000 000

12 200 000

37 200 000

37 200 000

25 000 000

12 200 000

37 200 000

37 200 000

**Ställda säkerheter**

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

16 258 000

16 258 000

varav i eget förvar

-130 800

-130 800

**Summa ställda säkerheter**

16 127 200

16 127 200

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 851

43 773

3 851

43 773

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

27 070

26 083

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

0

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

14 738

14 736

Förutbetalad administration

0

0

Förutbetalad fastighetsskötsel

0

0

Upplupen intäkt el, värme, vatten

0

0

Upplupna ränteintäkter

23 125

10 487

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 172

29 823

96 105

81 129

2024-12-31

2023-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                      | Räntesats | Konv.datum |                |                |
|----------------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| Placering HSB 6 mån  |           |            | 0              | 450 000        |
| Placering HSB 12 mån | 3,70%     | 2025-06-08 | 450 000        | 0              |
| Placering HSB 12 mån | 3,70%     | 2025-03-14 | 450 000        | 450 000        |
|                      |           |            | <b>900 000</b> | <b>900 000</b> |

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut        | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 3,25%     | 2025-03-28 | 3 757 663         | 0                       |
| Swedbank Hypotek AB | 2,18%     | 2025-03-25 | 2 423 737         | 85 000                  |
| Swedbank Hypotek AB | 3,67%     | 2025-01-28 | 3 350 948         | 26 920                  |
| Swedbank Hypotek AB | 2,89%     | 2026-03-25 | 500 000           | 0                       |
|                     |           |            | <b>10 032 348</b> | <b>111 920</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 532 348

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**9 532 348**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

447 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 472 748

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

2 920

2 920

**2 920****2 920****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

3 548

7 331

Slutskatteskuld föregående år

2 064

0

**5 612****7 331**

|                                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 36 972         | 37 589         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 37 891         | 44 748         |
| Upplupen revision                                          | 14 000         | 11 500         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 161 165        | 165 998        |
|                                                            | <b>250 028</b> | <b>259 835</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| .....<br>Arvid Sjöblom | .....<br>Carl Björkman  |
| .....<br>Clas Lilja    | .....<br>Per Fagerström |

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

|                                                     |                                                                                  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Oscar Malmqvist<br>Revisor vald av föreningsstämman | Afrodita Cristea<br>BoRevision i Sverige AB<br>Revisor utsedd av HSB Riksförbund |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siken i Kalmar för räkenskapsåret 2024.

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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Siken i Kalmar för räkenskapsåret 2024 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oscar Malmqvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Siken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAS LILJA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 19:20:06



**PER FAGERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 13:43:53



**ARVID SJÖBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:14:48



**CARL BJÖRKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:37:09



**OSCAR MALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:18:51



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:18:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Siken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OSCAR MALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:20:10



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:10:34



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 föreningsstämmans 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.