



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Siken i Tyresö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siken i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1426 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siken 1	1961-03-13	1961 och 1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	243
11	förråd	72
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 948
151	garageplatser	0
121	p-platser	0
Totalt 494 objekt		17 263

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 16 st 2 rok, 96 st 3 rok, 64 st 4 rok, 16 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		5/10	Område f samlingslokaler

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jimmy Gustafsson	Ordförande	2024-04-12	
Berit Berg	Ledamot	2023-10-19	2024-10-24
Jane Andersson	Ledamot	2023-10-19	
Martin John Ger Eriksson	Ledamot	2023-10-19	
Inger Hedström	Ledamot	2024-10-24	
Renato Favio Orlandini Lopez	Ledamot	2022-10-26	
Henrik Ström	Ledamot	2022-10-26	
Simon Bergsman	Ledamot	2016-04-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Hedström, Martin Eriksson och Jane Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jane Andersson, Inger Hedström, Jimmy Gustafsson och Henrik Ström.

Revisorer har varit: Jan Blom och Christa Sjölund som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anne-Maria Brolund, Maria Ahlgren och Christina Wansölin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-24. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell. Senaste uppdateringar av underhållsplanen gjordes 2025-06-09.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-09.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 6% från 2025-08-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Trädinventering har utförts och några riskträd som var dåliga har tagits bort.

Filterbyten har genomförts i alla skyddsrum.

Hisslina S11 har bytts ut.

Hiss i S23 har reparerats.

Nytt larm på expedition har installerats.

Uppdatering av nödtelefoner i hissarna.

Lekplats har åtgärdats enligt besiktningsprotokoll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1983+ 1993	Fönsterbyten
1992	Fasad och balkonginglasning
1998	Nya miljöhus
1999 - 2000	Stambyte har genomförts
2001	Hiss renovering och ny takbeläggning
2007	Renovering av tvättstuga
2007	Renovering av trapphus
2014 - 2015	Nya garage byggs 97 st
2018 - 2019	Installation av återvinningsvärme
2018 - 2019	Installation av laddstolpar i 5 st garage
2019 - 2020	Asbetsanering i källargångar
2021 - 2022	Installation av rökdetektorer, fukt- och temperaturgivare
2022 - 2023	Installation av ytterligare 5 st garageladdare och 8 st utomhusladdare
2022 - 2023	Byte av fastighetens elcentral

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

Vid behov utförs följande

- OVK besikning
- Målning av takluckor och stosar
- Byte av 2 st värmexlare
- Ev uppdatering av porttelefoner
- Byte av hisslinor
- Parkeringsrutor förbättras vid HCP och storbilsparkering
- Byte staket runt lekplats S9

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 280 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 279.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	120	99	187	245	249
Skuldsättning, kr/kvm	3 070	3 082	3 479	3 496	3 479
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 127	3 127	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	229	206	177	173	174
Årsavgifter, kr/kvm	734	692	680	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	802	748	747	747
Nettoomsättning, tkr	13 963	13 332	13 271	13 199	12 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	-888	-63	1 011	1 534
Soliditet, %	32	32	30	30	30

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 236 375	0	0	1 236 375
Upplåtelseavgifter, kr	38 830	0	0	38 830
Underhållsfond, kr	20 108 486	0	1 558 768	21 667 254
S:a bundet eget kapital, kr	21 383 691	0	1 558 768	22 942 459
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 698 328	-888 418	-1 558 768	3 251 142
Årets resultat, kr	-888 418	888 418	129 177	129 177
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 809 910	0	-1 429 591	3 380 319
S:a eget kapital, kr	26 193 601	0	129 177	26 322 778

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 981 000 kr samt ianspråktagande skett med 422 232 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	4 809 910
Årets resultat, kr	129 177
Reservation till underhållsfond, kr	-1 981 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	422 232
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 380 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 380 319

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

RESULTATRÄKNING

		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 963 482	13 332 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	334 171	447 549
Summa Rörelseintäkter		14 297 653	13 779 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 648 328	-9 015 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 503	-541 466
Personalkostnader	Not 6	-501 023	-472 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 773 891	-2 241 343
Summa Rörelsekostnader		-12 298 745	-12 270 201
Rörelseresultat		1 998 907	1 509 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	55 313	32 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 925 044	-2 430 097
Summa Finansiella poster		-1 869 731	-2 398 058
Resultat efter finansiella poster		129 177	-888 418
Resultat före skatt		129 177	-888 418
Årets resultat		129 177	-888 418

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 73 151 433 74 925 324

*Summa Materiella anläggningstillgångar***73 151 433 74 925 324**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

73 151 933 74 925 824

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 7 231

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 4 135 448 6 000 508

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 599 516 582 073

*Summa Kortfristiga fordringar***4 734 964 6 589 811**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

3 500 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***3 500 000 0**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 112 234 95 450

*Summa Kassa och bank***112 234 95 450**

Summa Omsättningstillgångar

8 347 198 6 685 262

Summa Tillgångar

81 499 131 81 611 086

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 275 205	1 275 205
Fond för yttre underhåll	21 667 254	20 108 486
Summa Bundet eget kapital	22 942 459	21 383 691

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 251 142	5 698 328
Årets resultat	129 177	-888 418
Summa Fritt eget kapital	3 380 319	4 809 910

Summa Eget kapital

26 322 778 **26 193 602**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		30 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 990 230	52 990 230
Leverantörsskulder		546 029	555 885
Skatteskulder		2 534	49 529
Övriga kortfristiga skulder		117 408	87 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 520 151	1 734 391
Summa Kortfristiga skulder		25 176 352	55 417 484

Summa Skulder

55 176 352 **55 417 484**

Summa Eget kapital och skulder

81 499 131 **81 611 086**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-05-01
2025-04-30

2023-05-01
2024-04-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 998 907 1 509 640

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 773 891 2 241 343

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 773 891 2 241 343**

Erhållen ränta 45 162 25 066

Erlagd ränta -1 997 215 -2 433 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 820 745 1 342 292

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 11 481 226 443

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -168 961 -224 966

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-157 480 1 477**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 663 266 1 343 769

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -7 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0 -7 000 000**

Årets kassaflöde **1 663 266 -5 656 231**

Likvida medel vid årets början **6 081 232 11 737 463**

Likvida medel vid årets slut **7 744 498 6 081 232**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 984 856	11 677 776
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	495 402	271 079
	Hyror lokaler	312 648	308 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 306 925	1 168 615
	Hyror övrigt	19 976	20 379
	Övriga primära intäkter	97 485	74 983
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 217 292	13 521 436
	<i>Summa</i>		
	Avgiftsbortfall	-147	-99 070
	Hyresbortfall	-253 663	-90 073
	<i>Summa Summa</i>	-253 810	-189 143
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 963 482	13 332 293
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	334 171	447 549
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	334 171	447 549

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 946 668	-1 680 093
	Snö och halk-bekämpning	-183 448	-347 912
	Reparationer	-759 760	-601 043
	Planerat underhåll	-422 232	-348 755
	Försäkringsskador	-82 014	-161 867
	EI	-1 602 915	-1 305 975
	Uppvärmning	-1 190 701	-1 203 838
	Vatten	-1 158 964	-1 031 477
	Sophämtning	-409 041	-459 567
	Fastighetsförsäkring	-248 815	-264 384
	Kabel-TV och bredband	-482 807	-479 213
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-495 568	-480 512
	Förvaltningsavtalskostnader	-616 127	-576 904
	Övriga driftkostnader	-49 269	-73 557
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 648 328	-9 015 097
		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 481	4 527
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 033	-209 195
	Administrationskostnader	-93 806	-107 533
	Extern revision	-26 250	-1 250
	Konsultkostnader	0	-8 188
	Medlemsavgifter	-63 954	-59 140
	Föreningsverksamhet	-25 678	-14 855
	Övriga förvaltningskostnader	-111 300	-145 832
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-375 503	-541 466
		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-404 340	-360 557
	Sociala avgifter	-86 683	-101 739
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-501 023	-472 296

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 886	35 363
	Ränteintäkter placeringar	33 906	-3 324
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 521	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 313	32 039
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 923 059	-2 429 985
	Övriga räntekostnader	-1 985	-112
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 925 044	-2 430 097
Not 9	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 816 552	118 816 552
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 067 700	1 067 700
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	119 884 252	119 884 252
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 958 928	-42 717 585
	Årets avskrivningar	-2 007 624	-2 241 343
	Återföring av felaktiga avskrivningar föregående år	233 733	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-46 732 819	-44 958 928
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 151 433	74 925 324
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	174 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 200 000	8 200 000
	<i>Summa</i>	251 400 000	257 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	68 937 000	68 937 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 937 000	68 937 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	4 132 264	5 985 782
Övriga fordringar	3 184	14 726
Summa Övriga fordringar	4 135 448	6 000 508

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	17 124	6 973
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	582 391	575 100
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	599 516	582 073

Not 12	Kassa och bank	2025-04-30	2024-04-30
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Kassa	6 676	0
Swedbank	0	95 450
SHB	105 558	0
Summa Kassa och bank	112 234	95 450

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,86%	2027-03-30	30 000 000	0
Stadshypotek AB	2,71%	2026-04-02	22 990 230	0
			52 990 230	0

Långfristig del	30 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 990 230
Kortfristig del	22 990 230
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,86%	2027-03-30	30 000 000	0
Stadshypotek AB	2,71%	2026-04-02	22 990 230	0
			52 990 230	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 990 230
Kortfristig del	22 990 230

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 155 671	1 179 703
Upplupna räntekostnader	115 138	187 309
Övriga upplupna kostnader	249 342	367 379
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 520 151	1 734 391

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Siken i Tyresö, org.nr. 712400-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Siken i Tyresö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 30 april 2025 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 Kungsbron Borevision AB 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. Riskerna 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 Bostadsrättsförening Siken i Tyresö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Blom
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Siken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jimmy Gustafsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 18:06:28



Inger Hedström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 11:50:06



Henrik Ström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 18:16:26



Simon Bergsman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 13:02:18



Renato Favio Orlandini Lopez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 12:22:09



Martin John Ger Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 13:04:54



Jane Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 12:01:37



Jan Blom

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 20:12:52



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 17:44:32



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Siken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Blom

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 20:16:42



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 17:44:17

