



Årsredovisning 2025

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 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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.
Clas Lilja	Ordförande	2025-01-01	
Per Fagerström	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	
Charlotte Conradsson	Ledamot	2025-05-27	
Julia Nelson	Ledamot	2025-01-01	2025-03-26
Linus Woxell	Ledamot	2025-05-27	
Arvid Sjöblom	Ledamot	2025-01-01	
Carl Björkman	Ledamot	2025-01-01	2025-05-27
Peter Lindström	Suppleant	2025-05-27	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clas Lilja, Charlotte Conradsson, Linus Woxell och Arvid Sjöblom.

Revisorer har varit: Albin Pettersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Emma Elgan (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var val av revisor.

Stämman beslutade att välja Albin Petersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,1% per 2026-01-01 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 2025-11-03.

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, ytterdörrar källaringång
2024	Målning av fönsterbläck på balkonger Gammalt sopnedkast igensatt med plåt Sanering av flugor hisschakt Branddörrar vind
2025	Målning sophus och källarfönster

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

Årtal	Åtgärd
2030	Tak

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	199	210	163	218
Skuldsättning, kr/kvm	5 151	5 209	5 267	5 325	5 243
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 271	5 331	5 390	5 450	5 243
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	257	224	217	242	205
Årsavgifter, kr/kvm	1 080	1 016	969	891	878
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	96	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	1 007	984	910	924
Nettoomsättning, tkr	2 074	1 939	1 842	1 753	1 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	-52	-150	-107	-7	67
Soliditet, %	23	24	24	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. El ingår inte i årsavgifterna.

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 negativa resultat beror främst på planerade underhållsåtgärder. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 288 861 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat stt höja årsavgifterna med 4,1% från och med 2026-01-01.

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	35 750	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	2 044 748	0	19 633	2 064 381
S:a bundet eget kapital, kr	2 080 498	0	19 633	2 100 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 265 964	-150 496	-19 633	1 095 835
Årets resultat, kr	-150 496	150 496	-52 256	-52 256
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 115 468	0	-71 889	1 043 579
S:a eget kapital, kr	3 195 966	0	-52 256	3 143 710

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 367 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	1 115 468
Årets resultat, kr	-52 256
Reservation till underhållsfond, kr	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 367
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 043 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 043 579

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 073 801	1 939 089
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 073 801	1 939 089
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 142 012	-1 088 943
Underhåll enligt plan	Not 4	-86 367	-212 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 103	-140 903
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-148 472	-69 676
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 293	-320 293
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 846 247	-1 832 786
RÖRELSERESULTAT		227 554	106 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 073	31 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 043	-287 447
Övriga finansiella poster	Not 8	-840	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-279 810	-256 799
ÅRETS RESULTAT		-52 256	-150 496



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 625 084	11 945 377
Summa materiella anläggningstillgångar		11 625 084	11 945 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 625 584	11 945 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	8 814
Kundfordringar		3 125	3 125
Avräkningskonto HSB		1 754 363	597 825
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 037	3 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	147 000	96 105
Summa kortfristiga fordringar		1 907 525	709 720
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	900 000
Summa kortfristiga placeringar		0	900 000
Summa omsättningstillgångar		1 907 525	1 609 720
SUMMA TILLGÅNGAR		13 533 109	13 555 597

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 750	35 750
Fond för yttre underhåll	2 064 381	2 044 748
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 100 131	2 080 498
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 095 835	1 265 964
Årets resultat	-52 256	-150 496
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 043 578	1 115 468
Summa eget kapital	3 143 710	3 195 966
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 142 253 737	500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 253 737	500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 666 691	9 532 348
Medlemmarnas inre fond	Not 152 920	2 920
Leverantörsskulder	186 798	68 724
Aktuell skatteskuld	Not 164 391	5 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17274 863	250 028
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	8 135 662	9 859 631
Summa skulder	10 389 399	10 359 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 533 109	13 555 597

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	227 554	106 303
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	320 293	320 293
Övriga poster	0	0
	<u>547 847</u>	<u>426 596</u>
Erhållen ränta	35 198	18 730
Erlagd ränta	-293 344	-294 304
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-840	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>288 861</u>	<u>150 302</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 392	28 918
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	143 989	-150 910
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	368 458	28 310
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-111 920	-111 920
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-111 920	-111 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	256 538	-83 610
Likvida medel vid årets början	1 497 825	1 581 435
Likvida medel vid årets slut	<u>1 754 363</u>	<u>1 497 825</u>
	256 538	-83 610

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.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 968 372	1 848 240
Årsavgift TV/bredband	64 368	64 368
Hysesintäkt övrigt	14 316	14 316
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 567	14 672
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	14 391	3 964
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 787	-6 471
	2 073 801	1 939 089

I årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-69 417	-53 666
El	-149 519	-129 004
Uppvärmning	-215 708	-182 311
Vatten	-129 766	-119 961
Renhållning	-58 584	-58 622
TV, bredband, iptelefoni	-58 952	-58 943
Serviceavtal	-17 642	-17 088
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 196	-17 435
Förvaltningskostnader	-329 398	-363 305
Försäkringar	-27 070	-23 468
Fastighetsskatt	-62 064	-58 680
Övriga driftskostnader	-5 696	-6 460
	-1 142 012	-1 088 943

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-49 992	0
Underhåll installationer	0	-172 500
Underhåll huskropp utvändigt	-36 375	-40 471
	-86 367	-212 971

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 125	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-90 576	-95 318
Kostnader andrahandsupplåtelse	-588	-859
Kostnader överlåtelse och panter	-15 541	-4 010
Föreningsverksamhet	0	-259
Kontorsutrustning och -material	0	-748
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 173	-2 281
Medlemsavgifter HSB	-20 721	-20 200
Stämma och styrelse	-4 380	-1 477
	-149 103	-140 903

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-72 350	-52 680
Löner för anställda	-38 308	0
Övriga arvoden	-3 150	-3 150
Revisionsarvode	-2 888	-2 888
Sociala avgifter	-31 777	-10 958
	-148 472	-69 676

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-320 293 -320 293	-320 293 -320 293
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Låneaviseringsavgifter	-840 -840	-720 -720

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 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

-8 021 612

-7 701 319

Årets avskrivningar byggnader

-320 293

-320 293

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 341 905

-8 021 612

Utgående redovisat värde

11 625 084

11 945 377

Redovisade värden byggnader

11 584 692

11 904 985

Redovisade värden mark

40 392

40 392

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1992

29 000 000

12 600 000

41 600 000

37 200 000

29 000 000

12 600 000

41 600 000

37 200 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

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 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

3 037

3 851

3 037

3 851

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

27 881

27 070

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

0

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

14 739

14 738

Förutbetalad administration

0

0

Förutbetalad fastighetsskötsel

55 956

0

Upplupen intäkt el, värme, vatten

0

0

Upplupna ränteintäkter

0

23 125

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 424

31 172

147 000

96 105

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-06-08	0	450 000
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-03-14	0	450 000
			0	900 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,51%	2026-03-27	3 757 663	0
Swedbank Hypotek AB		3,07%	2027-03-25	2 338 737	85 000
Swedbank Hypotek AB		2,59%	2026-04-28	3 324 028	26 920
Swedbank Hypotek AB		2,89%	2026-03-25	500 000	0
				9 920 428	111 920

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 253 737

Nästa års amortering av långfristig skuld 85 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 581 691

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 7 666 691

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,69%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 447 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 360 828

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 920	2 920
	2 920	2 920

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 391	3 548
Slutskatteskuld föregående år	0	2 064
	4 391	5 612

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 176	36 972
Upplupna räntekostnader	35 590	37 891
Upplupen revision	15 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 097	161 165
	274 863	250 028

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-23
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Arvid Sjöblom	 Charlotte Conradsson	 Clas Lilja
..... Linus Woxell	 Per Fagerström	

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

Albin Pettersson Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Siken i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 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 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 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. 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 Bostadsrättsförening Siken i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231 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

Albin Pettersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Siken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573373248**

Clas Lilja

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:07:04



Linus Woxell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:21:33



Per Fagerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:41:16



Arvid Sjöblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:54:39



Charlotte Conradsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 21:29:39



Albin Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:12:55



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:27:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Siken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574131356**

Albin Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:11:46



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:27:06



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.