



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1882
<b>Totalt 36 objekt</b>		<b>1882</b>

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	2023-05-30	
Ivonne Dutra Leivas	Ordförande	2023-01-01	2023-05-30
Åke Hellerstedt	Ledamot	2023-01-01	2023-10-19
Rose-Marie Lindgren	Ledamot	2023-06-09	
Per Fagerström	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Albin Pettersson	Ledamot	2023-01-01	
Pontus Hammarström	Ledamot	2023-01-01	
Sofie Söderström	Ledamot	2023-01-01	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Hilmansson och Albin Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Hilmansson, Åke Hellerstedt, Rose-Marie Lindgren, Ivonne Dutra Leivas, Albin Pettersson och Sofie Söderström.

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

Valberedning har varit: Clas Lilja (ordförande) och Maria Gunnarsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-30.

Föreningen har under hösten haft brandskyddstillsyn och förbättringar har därefter genomförts. Bland annat har brandvarnare på hus 8 och 10 uppgraderats, fria utrymningsvägar i källaren har säkerställts samt har en gemensam samlingsplats upprättats. Brandskyddsansvarig från och med 2023-10-20 är Inger Hilmansson.

**Uppllysning vid förlust**

Ökade räntekostnader gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 5 % fr o m 2024-01-01.

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

Årtal	Ändamål
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

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

Årtal	Ändamål
2025	Målning av ytor och detaljer
2026	Omputsning av fasad

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	174	218	232	198
Skuldsättning, kr/kvm	5 390	5 450	5 243	5 303	5 351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 390	5 450	5 243	5 303	5 351
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	222	248	205	173	184
Årsavgifter, kr/kvm	969	891	878	868	868
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 007	932	924	901	878
Nettoomsättning, tkr	1 842	1 753	1 739	1 697	1 653
Resultat efter finansiella poster, tkr	-107	-7	67	154	90
Soliditet, %	24	25	25	25	24

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid 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	2 244 892	0	-91 173	2 153 719
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 280 642</b>	<b>0</b>	<b>-91 173</b>	<b>2 189 469</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 179 656	-6 750	91 173	1 264 079
Årets resultat, kr	-6 750	6 750	-107 086	-107 086
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 172 906</b>	<b>0</b>	<b>-15 913</b>	<b>1 156 993</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 453 548</b>	<b>0</b>	<b>-107 086</b>	<b>3 346 462</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 101 000 kr samt ianspråktagande skett med 192 173 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	1 172 906
Årets resultat, kr	-107 086
Reservation till underhållsfond, kr	-101 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	192 173
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 156 993</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>1 156 993</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 842 197	1 753 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 030	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 895 227</b>	<b>1 753 434</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 057 555	-1 009 095
Underhåll enligt plan	Not 5	-192 173	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-119 019	-194 272
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-82 889	-83 230
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-320 293	-320 293
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-14 398
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 771 930</b>	<b>-1 621 288</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>123 297</b>	<b>132 146</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 269	4 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 932	-142 189
Övriga finansiella poster	Not 10	-720	-732
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-230 383</b>	<b>-138 896</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-107 086</b>	<b>-6 750</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	12 265 670	12 585 963
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 265 670	12 585 963
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 266 170</b>	<b>12 586 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		148	130
Kundfordringar		3 125	3 125
Avräkningskonto HSB		681 435	701 531
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	43 773	4 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	81 129	66 292
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		809 610	775 322
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	900 000	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		900 000	700 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 709 610</b>	<b>1 475 322</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 975 780</b>	<b>14 061 785</b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	35 750	35 750	
Fond för yttre underhåll	2 153 719	2 244 892	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 189 469</u>	<u>2 280 642</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 264 079	1 179 656	
Årets resultat	-107 086	-6 750	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 156 993</u>	<u>1 172 906</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>3 346 462</u></b>	<b><u>3 453 548</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>2 923 737</u>	<u>6 766 400</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 923 737</u>	<u>6 766 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 220 531	3 489 788
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 920	2 920
Leverantörsskulder		214 964	84 716
Aktuell skatteskuld	Not 18	7 331	5 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	259 835	259 240
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 705 581</u>	<u>3 841 837</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>10 629 318</u></b>	<b><u>10 608 237</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>13 975 780</u></b>	<b><u>14 061 785</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	123 297	132 146
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	320 293	320 293
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	14 398
	<u>443 590</u>	<u>466 837</u>
Erhållen ränta	8 511	4 554
Erlagd ränta	-226 819	-135 159
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-720	-732
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>224 562</u>	<u>335 500</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 627	-9 655
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	111 888	-67 973
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>291 824</u></b>	<b><u>257 872</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 413 237
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1 413 237</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-111 920	388 080
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-111 920</u></b>	<b><u>388 080</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>179 904</b>	<b>-767 285</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 401 531	2 168 817
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 581 435</u>	<u>1 401 531</u>
	<b>179 904</b>	<b>-767 285</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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	1 824 552	1 676 448
Hysesintäkt övrigt	13 512	6 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	64 368
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 642	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 491	6 018
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	<b>1 842 197</b>	<b>1 753 434</b>
*I årsavgiften ingår värme och vatten. År 2023 ingår även konsumtionsavgift för bredband med 64 368kr.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	53 030	0
	<b>53 030</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-70 910	-64 992
El	-155 611	-220 481
Uppvärmning	-168 280	-163 530
Vatten	-94 155	-83 007
Renhållning	-65 183	-56 442
TV, bredband, iptelefoni	-58 910	-58 861
Serviceavtal	-15 070	-13 436
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 018	-21 856
Förvaltningskostnader	-325 053	-238 684
Försäkringar	-24 152	-17 095
Fastighetsskatt	-57 204	-54 684
Övriga driftskostnader	-6 009	-16 027
	<b>-1 057 555</b>	<b>-1 009 095</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-153 548	0
Underhåll balkonger	-26 625	0
Underhåll övrigt	-12 000	0
	<b>-192 173</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-80 838	-143 171
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	0
Kostnader överlåtelse och pant	-1 050	-5 554
Kontorsutrustning och -material	-1 468	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 282	-4 591
Förbrukningsinventarier	0	-11 638
Medlemsavgifter HSB	-18 496	-17 000
Stämma och styrelse	-2 122	-943
	<b>-119 019</b>	<b>-194 272</b>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 300	-54 775
Löner för anställda	-4 000	0
Övriga arvoden	-1 250	-6 300
Revisionsarvode	-2 750	-2 750
Sociala avgifter	-16 589	-19 405
	<u>-82 889</u>	<u>-83 230</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-320 293	-320 293
	<u>-320 293</u>	<u>-320 293</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-14 398
	<u>0</u>	<u>-14 398</u>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Låneaviseringsavgifter	-720	-732
	<u>-720</u>	<u>-732</u>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 926 597	18 353 639
Omklassificering	0	507 150
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-347 429
Årets investering byggnader	0	1 413 237
Ingående anskaffningsvärde mark	40 392	40 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 966 989</b>	<b>19 966 989</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 381 026	-7 393 764
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	333 031
Årets avskrivningar byggnader	-320 293	-320 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 701 319</b>	<b>-7 381 026</b>

**Utgående redovisat värde**

12 265 670 12 585 963

Redovisade värden byggnader  
Redovisade värden mark

12 225 278 12 545 571  
40 392 40 392

**Fastighetsbeteckning:** Siken 15

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1992	25 000 000	12 200 000	37 200 000	37 200 000
		<b>25 000 000</b>	<b>12 200 000</b>	<b>37 200 000</b>	<b>37 200 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 258 000	16 258 000
varav i eget förvar	-130 800	-130 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 127 200</b>	<b>16 127 200</b>

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	43 773	4 243
	<b>43 773</b>	<b>4 243</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	26 083	24 152
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		0
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 736	14 719
Förutbetald administration	0	0
Förutbetald fastighetsskötsel	0	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	10 487	729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 823	26 692
	<b>81 129</b>	<b>66 292</b>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	700 000
Placering HSB 6 mån			450 000	0
Placering HSB 12 mån			450 000	0
			<b>900 000</b>	<b>700 000</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2024-09-25	3 757 663	0
Swedbank Hypotek AB	4,83%	2024-01-28	3 377 868	26 920
Swedbank Hypotek AB	2,18%	2025-03-25	2 508 737	85 000
Swedbank Hypotek AB	2,89%	2026-03-25	500 000	0
			<b>10 144 268</b>	<b>111 920</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 923 737**

Nästa års amortering av långfristig skuld 85 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 135 531

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 220 531**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 447 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 584 668

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	2 920	2 920
	<b>2 920</b>	<b>2 920</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	7 331	5 173
	<b>7 331</b>	<b>5 173</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 589	77 086
Upplupna räntekostnader	44 748	23 635
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	165 998	147 519
	<b>259 835</b>	<b>259 240</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Albin Pettersson

.....  
Inger Hilmansson

.....  
Per Fagerström

.....  
Pontus Hammarström

.....  
Rose-Marie Lindgren

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

Oscar Malmqvist  
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Siken i Kalmar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oscar Malmqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**INGER HILMANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:19:46



**PER FAGERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:52:16



**PONTUS HAMMARSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 23:08:57



**ROSE-MARIE LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:51:02



**ALBIN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:01:03



**OSCAR MALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:10:48



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:59:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-16 kl. 17:16:03



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:58:41



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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