



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Siken 2 i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1945 på fastigheten Siken 16 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lagmansgatan 4 A-B och 6 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-14.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 5. Extrastämma hölls den 22 september 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 5. Vid stämman valdes Birger Karlsson till ny styrelseordförande.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Magnus Ingvarsson, ordförande
Majvor Lundmark, vice ordförande
Ida Holmberg, sekreterare
Linus Östergen
Stina Siljing
Curt Möller, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Magnus Ingvarsson, ordförande (t.o.m. 2020-09-21)
Birger Karlsson, ordförande (fr.o.m. 2020-09-22)
Ida Holmberg, sekreterare
Majvor Lundmark
Linus Östergen
Stina Siljing
Curt Möller, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ida Holmberg och Birger Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Magnus Ingvarsson, Stina Siljing, Ida Holmberg, Linus Östergren och Majvor Lundmark, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lena Åberg vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Majvor Lundmark med Stina Siljing som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Linus Östergren (ordförande) och Magnus Ingvarsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB. Trappstädningen har ombesörjts av HS Service och Support AB.

Under året har HSB Fastighetsförvaltning AB varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 2 990 kvm.

| | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|--------------------------|--------------|------------|
| 1 rum | 12 | |
| 2 rum | 23 | |
| 3 rum | <u>1</u> | |
| Bostäder med bostadsrätt | 36 | 1 883 kvm |
| Lokal med hyresrätt | 1 | 35 kvm |

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett övernattningsrum i källaren 4 A-B, två tvättstugor (i både 4 A-B och 6 A-B)

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

**Större underhåll, investeringar, OVK m.m.**

| År | Åtgärd |
|---------|---|
| 1985 | Nytt fasadtegel Samtliga vatten- och avloppsstammar över källargolv utbytta Nya betongplattor och räcken till balkongerna Samtliga el-centraler, el-ledningar samt uttag utbytta |
| 1995 | Samtliga fönster och fönsterdörrar klädda med strängpressad aluminium Yttre fönsterbågen utbytt mot en av aluminium med lågenergiglas |
| 2001 | Installation av Bredbandsbolagets bredband i lägenheter och lokal |
| 2006 | Målning av burspråk, fönsterbleck, källardörrar och räcken |
| 2008-09 | Byte av samtliga tvättmaskiner |
| 2010 | Målning av miljöhus |
| 2011 | Installation av närvarostyrd belysning i torkrum samt cykelrum |
| 2013 | Målning av samtliga trapphus |
| 2014 | Renovering av yttertak med ny papp, läkt och takpannor |
| 2015 | Obligatorisk ventilationskontroll utförd |
| 2016 | Byte av värmeväxlare, expansionskärl, m m i värmecentralen |
| 2018 | Byte av avloppsstammar i källaren Renovering av tvättstugorna Energideklaration |
| 2019 | Bytt till LED-belysning källare, vind och trapphus och ny belysning entréer |
| 2020 | Installation av portlås med taggsystem och porttelefon Ny dränering och utemiljö påbörjad |

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har ett miljöhus för källsortering av sopor, inklusive kärl för el-avfall.
Bytt källardörrar för att bättre bevara värmen i källaren.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Fjärrvärmeförbrukning i MWh | 257,5 | 279,5 | 298,9 | 293,5 | 289,9 |
| Omräkning till normalår i MWh 1) | 306,0 | 314,1 | 325,4 | 316,9 | 309,8 |
| Värmekostnad kr/kvm | 131 | 132 | 133 | 128 | 121 |
| Lokal- och bostadsytan är 1 883 kvm | | | | | |
| El i MWh | 24,6 | 23,6 | 20,4 | 27,3 | 26,8 |
| Vatten i kbm | 1 980 | 2 000 | 2 135 | 1 981 | 2 161 |
| Kubikmeter per bostadsrätt | 55 | 56 | 59 | 55 | 60 |

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Installation av portlås med taggsystem och porttelefon har slutförts
- Ny dränering och utemiljö påbörjat

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning har inte utförts på grund av arbete med dränering och utemiljö. Besiktning kommer utföras när arbetet är slutfört.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1% 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 8,1% 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 783 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 6 (9) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52 (53). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 375 | 1 369 | 1 373 | 1 395 | 1 373 |
| Resultat efter finansiella poster | 123 | 6 | -17 | 880 | 52 |
| Balansomslutning (tkr) | 11 526 | 6 990 | 7 222 | 6 336 | 5 746 |
| Eget kapital (tkr) | 3 155 | 3 032 | 3 026 | 3 043 | 2 162 |
| Soliditet (%) | 27 | 43 | 42 | 48 | 38 |
| Taxeringsvärde (tkr) | 29 000 | 29 000 | 22 200 | 22 200 | 22 200 |
| -varav byggnad (tkr) | 16 000 | 16 000 | 13 800 | 13 800 | 13 800 |
| Likviditet (%) | 275 | 111 | 26 | 514 | 229 |
| Justerad likviditet (%) | 275 | 111 | 133 | | |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 725 | 717 | 717 | 717 | 717 |
| Total låneskuld (tkr) | 6 936 | 3 368 | 3 400 | 2 880 | 2 912 |
| Låneskuld (kr/kvm*) | 3 683 | 1 789 | 1 806 | 1 529 | 1 547 |
| Underhållsfond (tkr) | 1 441 | 1 395 | 1 471 | 1 513 | 1 397 |
| Avskrivning (kr/kvm*) | 76 | 71 | 69 | 45 | 45 |
| Räntekostnader (kr/kvm*) | 19 | 17 | 15 | 12 | 29 |
| Räntekänslighet (%) | 5,1 | 2,5 | 2,5 | 2,1 | 2,2 |

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.



Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 35 605 | 0 | 1 394 934 | 1 595 897 | 5 985 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | | 5 985 | -5 985 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 59 000 | -59 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -12 614 | 12 614 | |
| Årets resultat | | | | | 122 759 |
| Belopp vid årets utgång | 35 605 | 0 | 1 441 320 | 1 555 496 | 122 759 |

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 57 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 71 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

| År | Åtgärd |
|------|--|
| 2021 | Dränering och utemiljö fortsätter OVK |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond | 1 601 881,82 |
| Årets resultat | 122 758,96 |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan | -59 000,00 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 12 614,00 |
| Summa till stämmans förfogande | 1 678 254,78 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 678 254,78 |
|-------------------------|--------------|

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 375 341 | 1 368 613 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 375 341 | 1 368 613 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 3 | -810 665 | -787 481 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -204 225 | -148 428 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -12 614 | -160 498 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -46 296 | -99 594 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -143 053 | -134 531 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 216 853 | -1 330 532 |

Rörelseresultat

158 488 38 081

Finansiella poster

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -35 729 | -32 096 |
| Summa finansiella poster | | -35 729 | -32 096 |

Årets resultat

122 759 5 985

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Årets resultat | 122 759 | 5 985 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -59 000 | -84 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 12 614 | 160 498 |
| Överföring till balanserat resultat | 76 373 | 82 483 |

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 6 188 816 | 6 110 619 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 1 097 945 | 187 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 286 761 | 6 298 119 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar**7 287 261** **6 298 619****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB | | 4 217 460 | 670 000 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 2 494 | 1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 19 018 | 21 798 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 238 972 | 691 799 |

Summa omsättningstillgångar**4 238 972** **691 799****Summa tillgångar****11 526 233** **6 990 418**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Insatser | | 35 605 | 35 605 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 441 320 | 1 394 934 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>1 476 925</u> | <u>1 430 539</u> |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 1 555 496 | 1 595 897 |
| Årets resultat | | 122 759 | 5 985 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>1 678 255</u> | <u>1 601 882</u> |

Summa eget kapital

Not 12 3 155 180 3 032 421

Skulder*Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | <u>6 832 000</u> | <u>3 336 000</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>6 832 000</u> | <u>3 336 000</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 104 000 | 32 000 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 14 | 194 267 | 182 042 |
| Leverantörsskulder | | 91 376 | 255 257 |
| Aktuell skatteskuld | Not 15 | 2 912 | 2 047 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 0 | 2 559 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 146 498 | 148 092 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>1 539 053</u> | <u>621 997</u> |

Summa skulder

8 371 053 3 957 997

Summa eget kapital och skulder

11 526 233 6 990 418



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 904 663 kr.



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 1 363 896 | 1 350 288 |
| | Hysesintäkt lokaler | 9 480 | 9 480 |
| | Hysesintäkt övrigt | 9 980 | 12 580 |
| | Årsavgift el | 2 100 | 3 600 |
| | Avsatt till inre fond | -24 996 | -24 996 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 1 405 | 4 647 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 13 476 | 13 014 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 0 | 0 |
| | | 1 375 341 | 1 368 613 |
| Not 3 | Driftkostnader | | |
| | Reparationer | -47 961 | -47 877 |
| | El | -46 397 | -49 199 |
| | Uppvärmning | -247 311 | -248 917 |
| | Vatten | -87 180 | -81 615 |
| | Renhållning | -47 356 | -46 606 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -18 345 | -18 338 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -249 007 | -230 684 |
| | Försäkringar | -11 597 | -12 385 |
| | Fastighetsskatt | -51 444 | -49 572 |
| | Övriga driftkostnader | -4 067 | -2 288 |
| | | -810 665 | -787 481 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -9 000 | -10 000 |
| | Förvaltningskostnader | -157 484 | -97 740 |
| | Andrahandsuthyrningsavgift | -237 | -233 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -13 911 | -12 998 |
| | Föreningsverksamhet | 0 | -463 |
| | Kontorsutrustning och -material | 0 | -778 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -6 180 | -2 211 |
| | Konsulter | 0 | -3 469 |
| | Förbrukningsinventarier | 0 | -2 415 |
| | Medlemsavgifter HSB | -16 677 | -16 375 |
| | Stämma och styrelse | -736 | -1 746 |
| | | -204 225 | -148 428 |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll installationer | -12 614 | -160 498 |
| | | -12 614 | -160 498 |
| Not 6 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Arvode till styrelsen | -33 650 | -30 250 |
| | Vicevärdsarvode | 0 | -44 169 |
| | Revisionsarvode | -1 700 | -1 700 |
| | Sociala avgifter | -10 946 | -23 475 |
| | | -46 296 | -99 594 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader | -143 053 | -134 531 |
| | Summa avskrivningar | -143 053 | -134 531 |

**Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084.

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 9 693 219 | 9 567 038 |
| Omklassificering, passersystem | 221 250 | 0 |
| Årets investering byggnader | 0 | 126 181 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 40 392 | 40 392 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 954 861 | 9 733 611 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -3 622 992 | -3 488 461 |
| Årets avskrivningar byggnader | -143 053 | -134 531 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 766 045 | -3 622 992 |

Utgående bokfört värde

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 6 188 816 | 6 110 619 |
|--|------------------|------------------|

| | | |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Bokförda värden byggnader | 6 148 424 | 6 070 227 |
| Bokförda värden mark | 40 392 | 40 392 |

Fastighetsbeteckning: Siken 16

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1965 | 16 000 000 | 13 000 000 | 29 000 000 | 29 000 000 |
| | | 16 000 000 | 13 000 000 | 29 000 000 | 29 000 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Pågående nyanläggningar

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 187 500 | 0 |
| Årets investering | 910 445 | 187 500 |
| Omklassificering till byggnader & mark, passersystem | -221 250 | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 1 097 945 | 187 500 |

Pågående nyanläggningar avser ny dränering och beräknas vara klart under våren 2021 till en kostnad av 3 800 000 kr.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring | 14 431 | 13 068 |
| Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning | 0 | 4 144 |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband | 4 587 | 4 586 |
| | 19 018 | 21 798 |

**Not 12 Eget kapital**

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 35 605 | 0 | 1 394 934 | 1 595 897 | 5 985 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | 0 | 5 985 | -5 985 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 59 000 | -59 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -12 614 | 12 614 | |
| Årets Resultat | | | | | 122 759 |
| Belopp vid årets utgång | 35 605 | 0 | 1 441 320 | 1 555 496 | 122 759 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---------------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 2023-09-25 | 0,98% | 2023-09-25 | 3 336 000 | 32 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 2024-11-25 | 0,95% | 2024-11-25 | 3 600 000 | 72 000 |
| | | | | 6 936 000 | 104 000 |

Nyupplåning har under året gjorts med 3 600 000 kr avseende ny dränering.

| | |
|--|------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 6 832 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 0,96% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 416 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 6 416 000 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | Nej |

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 602 500 | 6 602 500 |
| varav i eget förvar | 0 | -2 155 800 |
| Summa ställda säkerheter | 6 602 500 | 4 446 700 |

Not 14 Medlemmarnas inre fond

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 182 042 | 186 546 |
| Avsättning | 24 996 | 24 996 |
| Uttag | -12 770 | -29 500 |
| | 194 267 | 182 042 |

Not 15 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 2 912 | 1 843 |
| Slutskatteskuld föregående år | 0 | 204 |
| | 2 912 | 2 047 |

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------|----------|--------------|
| Personalens källskatt | 0 | 1 250 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 1 309 |
| | 0 | 2 559 |

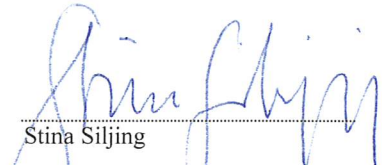


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 40 832 | 33 414 |
| Upplupna räntekostnader | 2 932 | 275 |
| Upplupen revision | 9 500 | 10 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 130 734 | 104 403 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 962 500 | 0 |
| | 1 146 498 | 148 092 |

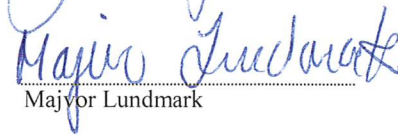
Kalmar 26/4 2021



 Birger Karlsson


 Stina Siljing

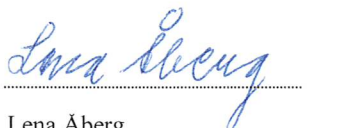

 Ida Holmberg


 Linus Östergren


 Majvor Lundmark


 Curt Möller

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-4-27


 Lena Åberg
 Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siken 2 i Kalmar, org.nr. 732400-0533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siken 2 i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 Brf Siken 2 i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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, medelförvaltningen 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:

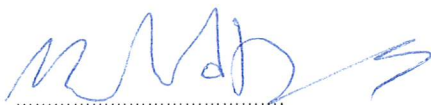
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

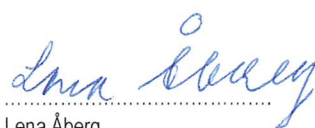
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 den 27/4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Åberg
Av föreningen vald revisor