



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Orkanen i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Orkanen i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1884 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orkanen 1,2,3	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	172
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 973
Totalt 101 objekt		5 145

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 47 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tomas Gotthardsson	Ordförande	2024-01-01
Per-Arne Ödman	Ledamot	2024-01-01
Martin Drottman	Ledamot	2024-01-01
Fahrettin Yilmaz	Ledamot	2024-01-01
Anders Högelius	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2024-01-01
Andreas Olsson	Ledamot	2024-01-01
Lars Lundin	Ledamot	2024-01-01
Lena Lindell	Suppleant	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Olsson, Per-Arne Ödman, Yilmaz Fahrettin och Lena Lindell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Gotthardsson, Martin Drottman och Andreas Olsson.

Revisorer har varit: Sture Lifh med Felix Wied som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mats Johansson (sammankallande), Kjell Helgesson samt Els-Marie Ottosson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt. Föreningsstämman hölls på restaurerna Bistro Utkiken.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 4,5% från och med 2025-01-01. Kostnaderna har ökat under de senaste åren och vi får ytterligare höjda kommunala taxor för framförallt fjärrvärmen men även vatten och avlopp. Andra avtal höjs med index utifrån prisökningstakten. Vi har även en osäkerhet när det gäller räntor då ytterligare något lån med fast ränta skall sättas om under 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-19.

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

Föreningen har genomfört en städdag under våren. I samband med städdagen har föreningen haft en container där medlemmarna har kunnat lämna skrymmande och miljöfarligt avfall. Städdagen avslutades med att vi grillade på tomten utanför Fogdevägen 7.

Brandsyn har genomförts av Tomas Gotthardsosn och Fahrettin Yilmaz.

Brf Orkanen har avtal med;
HSB Sydost, administrativ förvaltning (inklusive bokföring och bokslut).
PH Konsult och förvaltning AB, fastighetsskötsel och städning.
Kone AB, hisservice
Kiwa, Hiss och tryckkärlsbesiktning
Affärsverken Karlskrona, el, fjärrvärme och avfallshantering.
Karlskrona kommun, Vatten och avlopp
TELE2, kabel TV (grundutbud)
Karlskrona låsservice AB, service låssystem ILOQ
Berendsen, dörrmattor
Bahnhof, bredband.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte och renovering av badrum
2005	Byta bottenavlopp Fogdevägen 3 och 5
2012	Fasadrenovering och fönsterbyte gavlar (Orkanen 2 och 3) isolering av vindarna Orkanen 1 och 2
2016	Renovering av vinden i Orkanen 1
2016-17	Fasadrenovering, nya murabalkar ovan fönster, målning takfot, nya fönsterbleck
2017	El-säkring av samtliga fastigheter, jordade ledningar och jordfelsbrytare
2018	Nya säkerhetsdörrar och nytt låssystem, målning och ljuddämpning i trapphus
2020	Renovering av föreningens miljörum
2020	Målning av cykelrum Orkanen 1
2022	Spolning av avloppen
2023	Statusbedömning av balkonger
2023-24	Nytt bottenavlopp Fogdevägen 7 och renovering av tvättstuga

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

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Besiktiga tak och fönster

Förbrukningsstatistik för gemensam renhållning/värme/el/vatten; Se bilaga 1

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	277	231	246	334
Skuldsättning, kr/kvm	1 741	1 695	1 762	2 218	2 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 801	1 754	1 823	2 295	2 365
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	282	246	238	243	220
Årsavgifter, kr/kvm	776	766	768	705	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	787	786	781	714	780
Nettoomsättning, tkr	3 914	3 874	3 884	3 553	3 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	323	816	477	489	710
Soliditet, %	57	56	54	49	47

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). El ingår inte i årsavgiften.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	132 530	0	0	132 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 071 949	0	34 000	3 105 949
S:a bundet eget kapital, kr	3 204 479	0	34 000	3 238 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 627 079	816 276	-34 000	9 409 355
Årets resultat, kr	816 276	-816 276	322 941	322 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 443 355	0	288 941	9 732 296
S:a eget kapital, kr	12 647 834	0	322 941	12 970 775

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 000 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	9 443 355
Årets resultat, kr	322 941
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 732 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 732 296

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 913 852	3 873 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	35 571
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 913 852	3 909 150
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 158 007	-1 892 642
Underhåll enligt plan	Not 5	-130 000	-28 729
Övriga externa kostnader	Not 6	-245 879	-241 561
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-146 681	-153 297
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-595 343	-532 791
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 275 909	-2 849 020
RÖRELSERESULTAT		637 943	1 060 130
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 321	604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 886	-243 938
Övriga finansiella poster	Not 9	-437	-520
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-315 002	-243 854
ÅRETS RESULTAT		322 941	816 276



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 870 828	18 964 039
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	2 137 279
Summa materiella anläggningstillgångar		20 870 828	21 101 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 871 328	21 101 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 720 432	1 542 153
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	51 418	50 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	86 871	84 675
Summa kortfristiga fordringar		1 858 721	1 677 163
Summa omsättningstillgångar		1 858 721	1 677 163
SUMMA TILLGÅNGAR		22 730 049	22 778 980

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

132 530

132 530

Fond för yttre underhåll

3 105 949

3 071 949

Summa bundet eget kapital

3 238 479

3 204 479

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 409 355

8 627 079

Årets resultat

322 941

816 276

Summa fritt eget kapital

9 732 296

9 443 355

Summa eget kapital**12 970 775****12 647 835**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 214 000

1 416 943

Summa långfristiga skulder

3 214 000

1 416 943

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 742 568

7 304 292

Medlemmarnas inre fond

Not 16

57 832

57 832

Leverantörsskulder

226 408

1 005 201

Aktuell skatteskuld

Not 17

17 223

13 775

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

99

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

501 243

333 004

Summa kortfristiga skulder

6 545 274

8 714 203

Summa skulder**9 759 274****10 131 146****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****22 730 049****22 778 980**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	637 943	1 060 130
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	595 343	532 791
	1 233 286	1 592 921
Erhållen ränta	1 321	604
Erlagd ränta	-308 912	-234 743
Övriga poster	-437	-520
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	925 258	1 358 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 279	-45 284
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-614 179	361 850
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	307 799	1 674 829
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-364 853	-2 137 279
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-364 853	-2 137 279
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	235 333	-346 460
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	235 333	-346 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	178 279	-808 911
Likvida medel vid årets början	1 542 153	2 351 063
Likvida medel vid årets slut	1 720 432	1 542 153
	178 279	-808 911

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	2 248 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 857 784	3 807 795
Hysesintäkt lokaler	24 324	24 072
Hysesintäkt övrigt	4 444	4 848
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 730	16 425
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 507	20 438
Övriga primära intäkter och ersättningar	63	1
	3 913 852	3 873 579
I årsavgift ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	35 571
	0	35 571
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 359	-36 419
El	-143 717	-159 993
Uppvärmning	-920 604	-776 897
Vatten	-339 893	-286 622
Renhållning	-95 295	-89 322
TV, bredband, iptelefoni	-171 049	-170 960
Serviceavtal	-7 485	-9 060
Hissar serviceavtal & besiktning	-38 564	-40 357
Förvaltningskostnader	-172 913	-125 417
Försäkringar	-60 464	-48 645
Fastighetsskatt	-151 590	-147 777
Övriga driftskostnader	-1 074	-1 174
	-2 158 007	-1 892 642
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-130 000	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-28 729
	-130 000	-28 729
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 000	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-162 586	-156 187
Kostnader andrahandsupplåtelse	-573	-1 051
Kostnader överlåtelse och panter	-10 598	-20 899
Föreningsverksamhet	-1 617	-1 500
Kontorsutrustning och -material	-4 675	0
Medlemsavgifter HSB	-42 430	-38 845
Stämma och styrelse	-8 400	-11 579
	-245 879	-241 561
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-115 250	-118 250
Övriga arvoden	-2 100	-2 100
Övriga personalkostnader	0	-403
Revisionsarvode	-3 600	-3 600
Sociala avgifter	-25 731	-28 944
	-146 681	-153 297
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-595 343	-532 791
	-595 343	-532 791
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-437	-520
	-437	-520

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 30 110 827 30 110 827

Årets investering byggnader 2 502 132 0

Ingående anskaffningsvärde mark 400 000 400 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 33 012 959 30 510 827**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -11 546 788 -11 013 997

Årets avskrivningar byggnader -595 343 -532 791

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -12 142 131 -11 546 788**Utgående redovisat värde****20 870 828 18 964 039**

Redovisade värden byggnader

20 470 828 18 564 039

Redovisade värden mark

400 000 400 000

Fastighetsbeteckning: Orkanen 1,2,3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	40 000 000	18 800 000	58 800 000	58 800 000
		40 000 000	18 800 000	58 800 000	58 800 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning 14 072 000 14 072 000

Summa ställda säkerheter 14 072 000 14 072 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar 2 137 279 0

Årets Investering 364 853 2 137 279

Omklassificering till Byggnader och mark -2 502 132 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 0 2 137 279

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 51 418 50 335

51 418 50 335

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring 10 866 9 767

Förutbetalad kabel-TV och bredband 32 485 32 478

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 43 520 42 430

86 871 84 675

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,05%	2025-09-17	1 416 943	100 000
Stadshypotek AB		3,03%	2029-10-30	1 290 000	120 000
Stadshypotek AB		3,35%	2025-03-03	1 705 625	45 000
Swedbank Hypotek AB		2,56%	2025-03-28	2 500 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,71%	2026-12-22	2 044 000	0
				8 956 568	265 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 214 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 622 568

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 742 568**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,57%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 060 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 631 568

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	57 832	59 955
Uttag	0	-2 123
	57 832	57 832

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 223	13 775
	17 223	13 775

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	48
Arbetsgivaravgifter	0	51
	0	99

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	149 810	0
Upplupna räntekostnader	24 531	17 557
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	313 402	303 947
	501 243	333 004

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Högelius

Andreas Olsson

Fahrettin Yilmaz

Lars Lundin

Martin Drottman

Per-Arne Ödman

Tomas Gotthardsson

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

Sture Lifh
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Orkanen i Karlskrona, org.nr. 735000-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orkanen i Karlskrona för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 Orkanen i Karlskrona för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Lifh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMAS GOTTHARDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:19:51



ANDERS HÖGELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:34:19



FAHRETTIN YILMAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:33:25



LARS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:00:16



PER-ARNE ÖDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:08:48



MARTIN DROTTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 13:21:12



ANDREAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:02:17



STURE LIFH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:46:29



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:26:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STURE LIFH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:49:09



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:26:02



HSB – där möjligheterna bor

Förbrukningsstatistik för gemensam renhållning/värme/el/vatten

	2024	2023	2022	2021	2020
Fjärrvärmeförbrukning i MWh 1)	804	813	796	882	772
Förbrukning/kvm i kWh 2)	113	115	112	124	109
Värmekostnad (tkr)	921	777	729	803	693
Värmekostnad kr/kvm	130	110	103	113	98
El i MWh, ej lägenheter	43,3	44,3	46,7	43,7	43
Vatten i kbm	4923	3736	4518	5297	5184
Kubikmeter vatten/lägenhet	53	40	49	57	55
Renhållning(tkr)	91	87	86	82	90

1) Fjärrvärmeförbrukningen varierar mellan olika år beroende på ytttemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen. Aktuell andel normalår 2024 92%, innebär att året varit 8 % varmare än ett normalår.

2) Beräknad på Atemp enligt energideklarationen gjord 2019. Atemp är den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 grader i byggnaden. Totalt 7 086 kvm.

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.