



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	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
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4973

Totalt 93 objekt

4973

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Gotthardsson	Ordförande	2023-01-01	
Per-Arne Ödman	Ledamot	2023-01-01	
Martin Drottman	Ledamot	2023-01-01	
Fahrettin Yilmaz	Ledamot	2023-01-01	
Anders Högelius	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Andreas Olsson	Ledamot	2023-01-01	
Lars Lundin	Ledamot	2023-01-01	
Lena Lindell	Suppleant	2023-06-13	
Erik Erlandsson	Suppleant	2023-01-01	2023-06-13



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Gotthardsson, Martin Drottman, Lars Lundin och Lena Lindell.

Styrelsen har under året hållit 12 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 (ordförande), Kjell Helgesson samt Els-Marie Ottosson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Stämman genomfördes på gården utanför Fogdevägen 7.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% 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.

Planen har uppdaterats i maj 2023 av Tomas Gotthardsson, Martin Drottman och Tobias Olausson HSB Sydost.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

För år 2024 har föreningen beslutat om en höjning av avgifterna med 1%. Våra kostnader för räntor har ökat kraftigt.

För år 2024 har Affärsverken dessutom aviserat en höjning av kostnaden för fjärrvärmes med 22%. Vissa avtal vi har ökar med Kpi vilket leder till ökade kostnader. Sammantaget leder detta till ett beslut om att höja avgifterna.

Brandsyn har genomförts av Tomas Gotthardsson och Fahrettin Yilmaz.

Vi har rengjort våra sopkärl. Vi kommer i fortsättningen rengöra dom med jämna mellanrum.

Föreningen har lämnat ett medborgarförslag angående 7dagarsparkering på Fogdevägen. Kommunen svarade positivt på vårt förslag. Den södra delen av parkeringen vid slutet av Fogdevägen är nu 7dagarsparkering.

Föreningen har erbjudit medlemmar som är intresserade att låna pallkragar för odling.

Vi har ordnat en gemensam städdag för föreningens medlemmar. Vi har samlat in miljöfarligt och skrymmande avfall för transport till Mältan i Bubbetorp.

Vi har tecknat ett nytt avtal med Kone från 20230301. Avtalet är ett KONE care avtal och gäller i första hand i tre år.

Brf Orkanen har avtal med:
HSB Sydost, administrativ förvaltning (inkl bokföring och bokslut)
PH Konsult & Förvaltning AB, fastighetskötsel och städning
Kone AB, hosservice
Kiwa, Hiss och tryckkärlsbesiktning
Afärsverken Karlskrona, el och fjärrvärme
Karlskrona kommun, hämtning av avfall miljörum
Tele2, kabel-tv (grundutbud)
Karlskrona låsservice AB, service låssystemet ILOQ
Berendsen Dörrmattor
Bahnhof, bredband.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Stambyte och renovering av badrum
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	Nytt bottenavlopp Fogdevägen 7
2023	Statusbedömning av balkonger

Under 2022 fick vi ett stopp i avloppet i fastigheten på Fogdevägen 7. Vi åtgärdade det akuta problemet omedelbart. Under 2023 har vi bytt ut det övriga bottenavloppet. Vi har nu nya avloppsrör under hela fastigheten. I samband med det arbetet har vi installerat två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare i tvättstugan Fogdevägen 7. Ottossonsbygg har varit huvudentreprenör för arbetet.

I fastigheterna Fogdevägen 3 och 5 bytte föreningen bottenavloppen 2005.

WSP har på vårt uppdrag genomfört en statusbedömning av våra balkonger. Enligt rapporten finns det inget behov av att renovera balkongerna i dagsläget. De skriver att balkongerna inte har några skador som bedöms påverka nyttjande och säkerhet.

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Besiktiga tak och fönster

Förbrukningsstatistik för gemensam renhållning/värme/el/vatten

	2023	2022	2021	2020	2019
Fjärrvärmeförbrukning i MWh 1)	813	796	882	772	817
Förbrukning/kvm i kWh 2)	115	112	124	109	115
Värmekostnad (tkr)	777	729	803	693	722
Värmekostnad kr/kvm	110	103	113	98	102
El i MWh, ej lägenheter	44,3	46,7	43,7	43	41,7
Vatten i kbm	3736	4518	5297	5184	4866
Kubikmeter vatten per lägenhet	40	49	57	55	52,3
Renhållning (tkr)	87	86	82	90	86

1) Fjärrvärmeförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen. Aktuell andel normalår 2023 94%, innebär att året varit 6 % 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	277	231	246	334	337
Skuldsättning, kr/kvm	1 754	1 823	2 295	2 365	2 628
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 754	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	246	238	243	220	221
Årsavgifter, kr/kvm	766	768	705	768	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	99	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	786	781	714	780	780
Nettoomsättning, tkr	3 874	3 884	3 553	3 878	3 880
Resultat efter finansiella poster, tkr	816	477	489	710	1 077
Soliditet, %	56	54	49	47	42

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 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	2 626 678	0	445 271	3 071 949
S:a bundet eget kapital, kr	2 759 208	0	445 271	3 204 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 595 301	477 050	-445 271	8 627 079
Årets resultat, kr	477 050	-477 050	816 276	816 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 072 351	0	371 005	9 443 355
S:a eget kapital, kr	11 831 559	0	816 276	12 647 834

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 474 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 729 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	9 072 350
Årets resultat, kr	816 276
Reservation till underhållsfond, kr	-474 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 443 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 443 355

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 873 579	3 884 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 571	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 909 150	3 884 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 892 642	-2 222 045
Underhåll enligt plan	Not 5	-28 729	-123 022
Övriga externa kostnader	Not 6	-241 561	-257 944
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-153 297	-135 956
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-532 791	-546 776
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 849 020	-3 285 742
RÖRELSERESULTAT		1 060 130	598 570
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		604	3 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 938	-123 846
Övriga finansiella poster	Not 9	-520	-984
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-243 854	-121 520
ÅRETS RESULTAT		816 276	477 050

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	18 964 039	19 496 830
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 137 279	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 101 318</u>	<u>19 496 830</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 101 818</u>	<u>19 497 330</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 542 153	2 351 063
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	50 335	9 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	84 675	80 483
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 677 163</u>	<u>2 440 789</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 677 163</u>	<u>2 440 789</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 778 980</u>	<u>21 938 119</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 530	132 530
Fond för yttre underhåll		3 071 949	2 626 678
Summa bundet eget kapital		3 204 479	2 759 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 627 079	8 595 301
Årets resultat		816 276	477 050
Summa fritt eget kapital		9 443 355	9 072 350
Summa eget kapital		12 647 835	11 831 559
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 416 943	2 926 943
Summa långfristiga skulder		1 416 943	2 926 943
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 304 292	6 140 752
Medlemmarnas inre fond	Not 16	57 832	59 955
Leverantörsskulder		1 005 201	479 036
Aktuell skatteskuld	Not 17	13 775	7 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	99	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	333 004	492 610
Summa kortfristiga skulder		8 714 203	7 179 618
Summa skulder		10 131 146	10 106 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 778 980	21 938 119

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 060 130	598 570
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	532 791	546 776
	<u>1 592 921</u>	<u>1 145 346</u>
Erhållen ränta	604	4 568
Erlagd ränta	-234 743	-125 065
Övriga poster	-520	-984
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 358 262</u>	<u>1 023 865</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 284	-316
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	461 850	409 968
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 774 829</u>	<u>1 433 517</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 137 279	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 137 279</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-446 460	-2 346 460
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-446 460</u>	<u>-2 346 460</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-808 911	-912 944
Likvida medel vid årets början	2 351 063	3 264 007
Likvida medel vid årets slut	<u>1 542 153</u>	<u>2 351 063</u>
	-808 911	-912 944

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 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 807 795	3 819 540
Hysesintäkt lokaler	24 072	24 072
Hysesintäkt övrigt	4 848	2 924
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 425	8 351
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 438	29 429
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	-4
	<u>3 873 579</u>	<u>3 884 312</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	35 571	0
	<u>35 571</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-36 419	-358 746
El	-159 993	-153 381
Uppvärmning	-776 897	-729 000
Vatten	-286 622	-303 211
Renhållning	-89 322	-90 464
TV, bredband, iptelefoni	-170 960	-170 837
Obligatoriska besiktningar	0	-4 506
Serviceavtal	-9 060	-8 930
Hissar serviceavtal & besiktning	-40 357	-63 338
Förvaltningskostnader	-125 417	-125 267
Försäkringar	-48 645	-55 087
Fastighetsskatt	-147 777	-154 405
Övriga driftskostnader	-1 174	-4 872
	<u>-1 892 642</u>	<u>-2 222 045</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-28 729	0
Underhåll installationer	0	-123 022
	<u>-28 729</u>	<u>-123 022</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-156 187	-143 222
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 051	-1 206
Kostnader överlåtelse och pant	-20 899	-27 024
Föreningsverksamhet	-1 500	-3 279
Konsulter	0	-27 088
Medlemsavgifter HSB	-38 845	-35 696
Stämman och styrelse	-11 579	-9 054
	<u>-241 561</u>	<u>-257 944</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-118 250	-109 850
Övriga arvoden	-2 100	0
Övriga personalkostnader	-403	0
Revisionsarvode	-3 600	-3 300
Sociala avgifter	-28 944	-22 806
	<u>-153 297</u>	<u>-135 956</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-532 791	-546 776
	<u>-532 791</u>	<u>-546 776</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-520	-984
	<u>-520</u>	<u>-984</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 110 827	30 110 827
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 510 827	30 510 827
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 013 997	-10 467 221
Årets avskrivningar byggnader	-532 791	-546 776
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 546 788	-11 013 997
Utgående redovisat värde	18 964 039	19 496 830
Redovisade värden byggnader	18 564 039	19 096 830
Redovisade värden mark	400 000	400 000
Fastighetsbeteckning:	Orkanen 1,2,3	
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1943	40 000 000
		18 800 000
		58 800 000
		58 800 000
		58 800 000
		58 800 000
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 072 000	14 072 000
Summa ställda säkerheter	14 072 000	14 072 000
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Årets Investering	2 137 279	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 137 279	0
Pågående nyanläggningar avser stambyte och planeras vara klart i början av 2024 till en total utgift av 2.500.000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FÖRDRINGAR		
Skattekonto	50 335	9 243
	50 335	9 243
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	9 767	9 203
Förutbetalad kabel-TV och bredband	32 478	32 435
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 430	38 846
	84 675	80 483

2023-12-31 2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebindning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		4,82%	2024-02-28	1 543 667	81 460
Swedbank Hypotek AB		4,88%	2024-03-28	2 500 000	0
Nordea Hypotek AB		1,05%	2025-09-17	1 516 943	100 000
Stadshypotek AB		0,87%	2024-10-30	1 410 000	60 000
Stadshypotek AB		5,00%	2024-06-01	1 750 625	45 000
				8 721 235	286 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 416 943

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 204 292

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 7 304 292

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,58%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 145 840

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 288 935

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

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 775	7 265
	13 775	7 265

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	48	0
Arbetsgivaravgifter	51	0
	99	0

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	145 161
Upplupna räntekostnader	17 557	8 362
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	303 947	298 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 193
	333 004	492 610

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 Liff
Revisor vald av föreningsstämmanCarl 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-21 kl. 07:57:50



ANDERS HÖGELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:30:59



FAHRETTIN YILMAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:05:22



LARS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:32:31



PER-ARNE ÖDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:09:08



MARTIN DROTTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:06:44



ANDREAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:58:46



STURE LIFH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 17:00:56



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:30:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-03 kl. 17:02:39



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:30:40



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.