



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Orkestern i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Orkestern i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3456 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Orkestern 3 i Borlänge kommun med adresserna Allfarvägen 93-103 samt Musikanten 1-3.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orkestern 3	1973-01-01	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 142
70	garageplatser	0
72	p-platser	0
Totalt 278 objekt		9 142

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 50 st 2 rok, 72 st 3 rok.

Fastighetskötseln har utförts av en heltidsanställd vaktmästare.

Lokalvård och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MålarDalarna.

Vicevårdsavgifter har utförts av styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Sandberg	Ordförande
Lisbeth Höjer	Ledamot
Kaare Andersson	Ledamot
Sirajuddin Mohammed	Ledamot
Göran Uhlin	HSB-Ledamot
Elsi-May Samuelsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Sandberg, Kaare Andersson, Sirajuddin Mohammed och Elsi-May Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Höjer, Kaare Andersson och Kristina Sandberg.

Revisorer har varit: Lissie Wennström med Helena Fahlberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Helene Cederberg (sammanställande) och Ann-Sofie Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast den 1 januari 2023 med 4%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat att höja årsavgiften med 7% fr om 1 januari 2024. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 677 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren betalar sin hushållsel och bredband själv,

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med upprättad underhållsplan.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2023 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	8 nya garage på Allfarvägen.
1995	8 nya garage på Allfarvägen.
1999	Fönsterbyte i 8 hus.
1999	Byte balkongparti i 8 hus.
2005	Nya sadeltak på alla hus. 20 nya garage för bilar samt 6 för mc.
2008	Nytt sadeltak på kvartershuset.
2009	Fönsterbyte i kvartershuset.
2010	Brandsläckare till alla trapphus och tvättstuga.
2011	Byte av ventiler i vatten-och värmesystem, totalt 124 st.
2014	Byte av tre takfläktar. Status kontroll alla lägenheter.
2015	Byte av två takfläktar. Lekpark 101. Bytt ytterbelysning på området till LED.
2016	Plantering av nya buskar på området. Översyn av utemiljön.
2017	Renovering av trapphus. Byte av entrédörrar. Byte till säkerhetsdörrar. Ny gräsklippare med hytt inköpt. Julbelysning till området.
2018	Färdigställt parkområde med stensättning och belysning. Bytt ventiler/termostater på radiatorer. Rensning av ventilationssystem i samband med OVK. Ny ledbelysning i tvättstuga och källarkorridor på Allfarvägen 101.
2019	Kulvertgrävning och kulvertbyte.
2020	Byte värmeväxlare i undercentral. uteplatser.
2021	Nytt taggsystem och porttelefon.
2022	Ny värmecentral installerad.
2022	Målning av garage och återvinningscentraler
2022	Spolning av skyddsrum
2022	Besiktning av skyddsrum
2022	Brandskyddsinventering
2023	Renovering tvättstugan med byte av tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare.

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

Årtal	Ändamål
2024-	Relining och byte av vattenledningsrör
2024-	Undersöker möjligheten att installer solpaneler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	78	137	113	129	80
Skuldsättning, kr/kvm	2 063	1 881	1 917	1 958	2 001
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 063	1 881	1 917	1 958	2 001
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	236	198	195	181	176
Årsavgifter, kr/kvm	633	609	597	585	571
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	725	695	622	601	568
Nettoomsättning, tkr	6 266	6 042	5 940	5 824	5 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	-277	-854	192	-103	-192
Soliditet, %	24	26	28	27	32

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.

Upplysning vid förlust: Uppkommen förlust beror på de ökade ränte- och driftskostnader. För att täcka de högre kostnaderna har bostadsrättsföreningen höjt sin årsavgift med 7 % fr om 1 januari 2024.

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	347 800	0	0	347 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 972 880	0	29 515	2 002 395
S:a bundet eget kapital, kr	2 320 680	0	29 515	2 350 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 568 069	853 769	-883 284	4 684 778
Årets resultat, kr	-853 769	-853 769	-277 053	-277 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 714 300	0	-1 160 337	4 407 725
S:a eget kapital, kr	7 034 980	0	-1 130 822	6 757 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 485 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	4 714 293
Årets resultat, kr	-277 053
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 485
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 407 725

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 407 725

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	6 266 241	6 042 460
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	362 562	313 263
Summa rörelseintäkter		6 628 803	6 355 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 631 355	-3 951 201
Planerat underhåll	Not 5	-213 485	-1 515 667
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-957 767	-920 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-772 734	-594 528
Summa rörelsekostnader		-6 575 340	-6 982 246
Rörelseresultat		53 463	-626 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 160	3 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-385 676	-231 157
Summa finansiella poster		-330 515	-227 246
Årets resultat		-277 053	-853 769
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-243 000	-139 000
Disposition underhållsfond		213 485	1 515 667
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-29 515	1 376 667
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-306 568	522 898

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 581 262	23 132 949
Mark	Not 11	460 322	460 322
Markanläggningar	Not 12	230 399	244 836
Inventarier	Not 13	64 085	85 354
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	67 485	0
		<u>24 403 553</u>	<u>23 923 461</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	934	934
		<u>934</u>	<u>934</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 404 487</u>	<u>23 924 396</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	383 696	380 435
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 317 421	1 614 633
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	223 384	250 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		931 273	650 836
		<u>3 855 774</u>	<u>2 896 342</u>
Kassa och bank	Not 18	1 224	1 224
Summa omsättningstillgångar		<u>3 856 998</u>	<u>2 897 566</u>
Summa tillgångar		<u>28 261 485</u>	<u>26 821 962</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		347 800	347 800
Underhållsfond		2 002 395	1 972 880
		<u>2 350 195</u>	<u>2 320 680</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 684 778	5 568 062
Årets resultat		-277 053	-853 769
		<u>4 407 726</u>	<u>4 714 293</u>
Summa eget kapital		<u>6 757 921</u>	<u>7 034 974</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	5 224 620	13 837 246
		<u>5 224 620</u>	<u>13 837 246</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	13 636 718	3 358 000
Leverantörsskulder		328 324	510 295
Aktuell skatteskuld		0	0
Fond för inre underhåll		821 409	796 465
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	223 858	242 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 268 635	1 042 897
		<u>16 278 944</u>	<u>5 949 742</u>
Summa skulder		<u>21 503 564</u>	<u>19 786 988</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 261 485</u>	<u>26 821 962</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-277 053	-853 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	772 734	594 528
Kassaflöde från löpande verksamhet	495 681	-259 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-256 644	-337 574
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 484	-117 682
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 522	-714 497
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 252 910	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 252 910	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 666 092	-333 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 666 092	-333 908
Årets kassaflöde	702 788	-1 048 405
Likvida medel vid årets början	1 615 857	2 664 261
Likvida medel vid årets slut	2 318 645	1 615 857

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

Markanläggningar 2- 3,3 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6 650 148 kr. (6 650 148kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 786 844	5 563 908
	Hyror	347 640	346 440
	Övriga avgifter	206 600	205 800
	Övriga intäkter	19 596	26 384
	Bruttoomsättning	<u>6 360 680</u>	<u>6 142 532</u>
	Hysesbortfall	-2 937	-8 570
	Avsatt till inre fond	<u>-91 502</u>	<u>-91 502</u>
		6 266 241	6 042 460
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga rörelseintäkter	269 693	273 268
	Elstöd	92 869	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	39 995
		<u>362 562</u>	<u>313 263</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	566 437	358 125
	Reparationer	418 888	246 349
	El	328 062	348 044
	Uppvärmning	1 400 618	1 065 787
	Vatten	425 696	393 892
	Sophämtning	284 474	264 909
	Övriga avgifter	410 337	458 519
	Förvaltningskostnader	431 969	411 514
	Fastighetsavgift	196 460	196 460
	Övriga driftskostnader	168 414	207 601
		<u>4 631 355</u>	<u>3 951 201</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll bostader	0	27 667
	Underhåll gemensamma utrymmen	60 000	0
	Underhåll installationer	11 833	0
	Underhåll enligt plan	141 652	1 488 000
		<u>213 485</u>	<u>1 515 667</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	42 000	30 800
	Mötearvode	41 300	37 800
	Övriga arvoden	74 125	76 750
	Revisorsarvode	-5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	0	0
	Sociala kostnader	44 269	30 895
		<u>196 693</u>	<u>181 245</u>
	Övriga		
	Löner och ersättningar	442 914	433 391
	Sociala kostnader	140 000	136 471
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 867	2 500
	Förändring semesterlöneskuld	0	0
	Löneskatt	4 620	4 469
	Uttagsskatt	150 281	145 345
	Pensionskostnader och förpliktelser	15 392	17 729
		<u>761 074</u>	<u>739 905</u>
		957 767	920 850

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	737 072	558 888
	Markanläggningar	14 420	14 412
	Inventarier	21 242	21 228
		772 734	594 528
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	51 912	3 911
	Ränteintäkter skattekonto	3 236	0
	Övriga finansiella intäkter	12	0
		55 160	3 911
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	383 165	231 051
	Övriga finansiella kostnader	2 511	106
		385 676	231 157

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 172 430	34 172 430
Årets nyanskaffning	1 185 425	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 357 855	34 172 430
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 039 521	-10 480 593
Årets avskrivningar	-737 072	-558 888
Utgående avskrivningar	-11 776 593	-11 039 481
Bokfört värde	23 581 262	23 132 949
Taxeringsvärde för Orkestern 3 i Borlänge. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	815 000	815 000
	48 815 000	48 815 000
Mark - bostäder hyreshus	12 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	831 000	831 000
	12 831 000	12 831 000
Taxeringsvärde totalt	61 646 000	61 646 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	460 322	460 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	460 322	460 322
Bokfört värde	460 322	460 322
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	555 938	555 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 938	555 938
Ingående ackumulerade avskrivningar	-311 102	-296 690
Årets avskrivningar	-14 437	-14 412
Utgående avskrivningar	-325 539	-311 102
Bokfört värde	230 399	244 836
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	868 363	868 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	868 363	868 363
Ingående avskrivningar	-783 009	-761 781
Årets avskrivningar	-21 269	-21 228
Utgående avskrivningar	-804 278	-783 009
Bokfört värde	64 085	85 354
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 252 910	0
Omklassificeringar	-1 185 425	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 485	0
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
OKQ8	434	434
	934	934

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		383 696	380 435		
		383 696	380 435		
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		77 000	77 000		
Skattekonto		146 384	173 438		
		223 384	250 438		
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa		1 224	1 224		
		1 224	1 224		
Not 19 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	347 800	1 972 880	5 568 062	-853 769
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-853 769	853 769
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-213 485	213 485	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			243 000	-243 000	
Årets resultat					-277 053
Belopp vid årets slut	0	347 800	2 002 395	4 684 778	-277 053
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	146615	1,26%	2026-09-30	3 064 080	47 568
Stadshypotek AB	20477	1,09%	2024-12-30	3 680 000	80 000
Stadshypotek AB	258368	4,95%	2024-09-03	5 321 200	36 800
Stadshypotek AB	333479	1,10%	2024-09-03	2 668 848	63 168
Stadshypotek AB	47004	1,79%	2025-04-30	1 659 356	45 464
Stadshypotek AB	988991	1,61%	2024-06-30	2 467 854	60 908
				18 861 338	333 908
				5 224 620	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					17 191 798
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 159 000	19 159 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				19 159 000	19 159 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				333 908	333 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				13 302 810	3 024 200
				13 636 718	3 358 000
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				52 647	34 779
Källskatt				10 390	51 571
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				160 821	155 735
				223 858	242 085
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				593 578	554 469
Upplupna räntekostnader				28 533	11 294
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				646 524	477 134
				1 268 635	1 042 897

Borlänge 2024-

Digitalt signerad av

.....
Kristina Sandberg

.....
Kaare Andersson

.....
Lisbeth Höjer

.....
Sirajuddin Mohammed

.....
Göran Uhlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Lissie Wennström
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Orkestern i Borlänge, org.nr. 782600-3456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orkestern i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 uppger, 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. Risker 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 Orkestern i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lissie Wennström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTINA SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:37:22



KAARE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:36:07



LISBETH HÖJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:51:00



GÖRAN UHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:30:52



SIRAJUDDIN MOHAMMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:45:34



LISSIE WENNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:38:57



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 11:47:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Orkestern i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISSIE WENNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:45:24

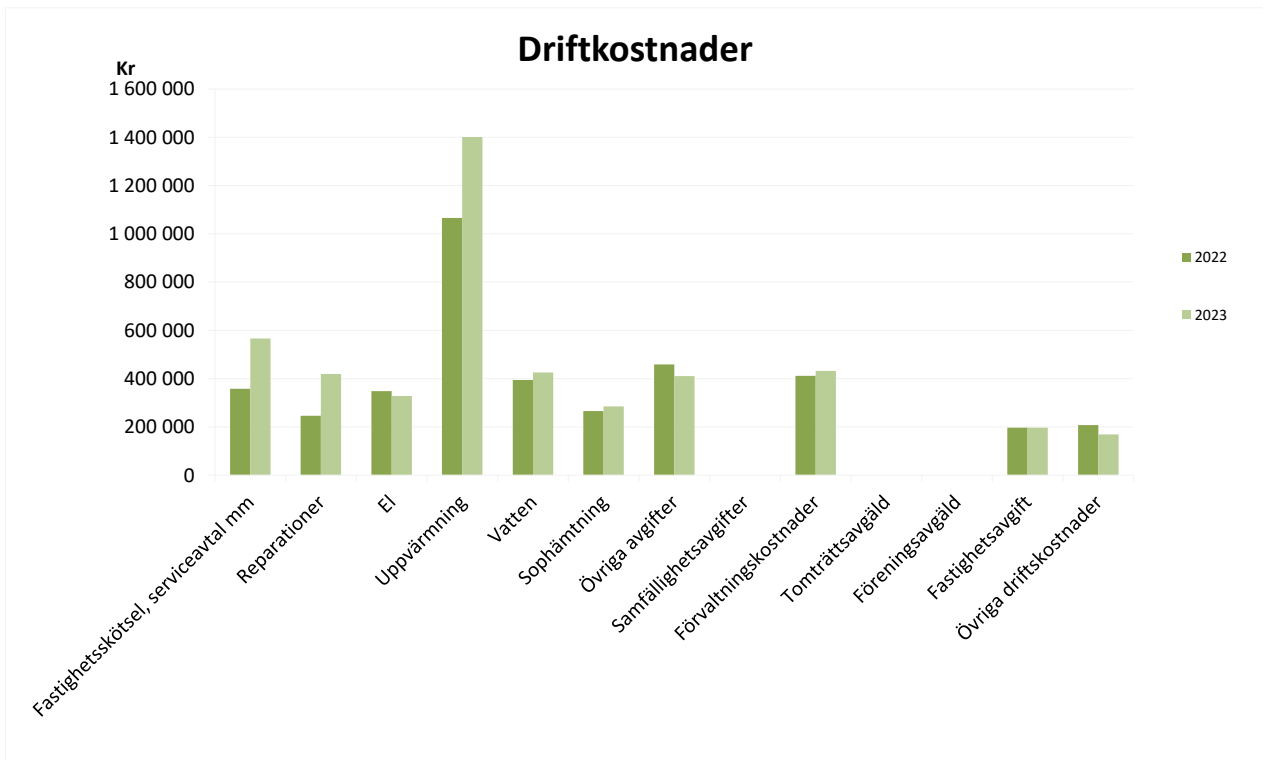
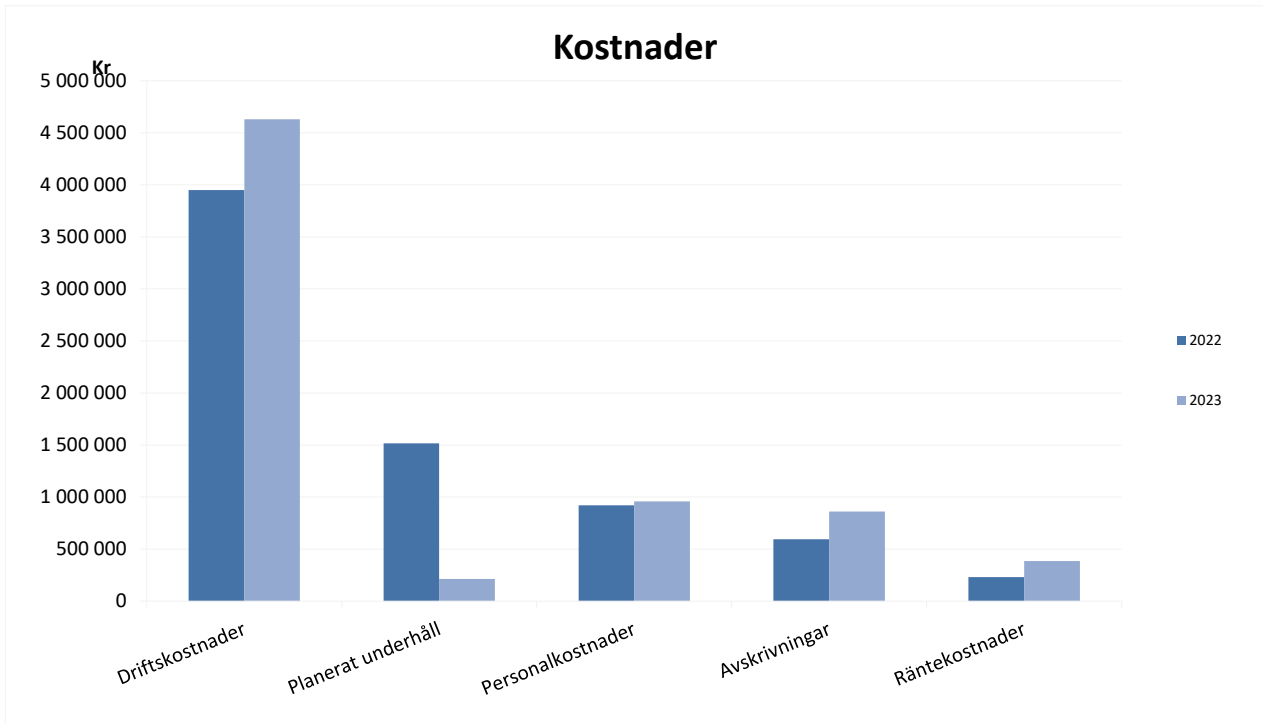


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 11:47:54







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Orkestern i Borlänge



78

KR/KVM

SPARANDE



2063

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



236

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



633

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 78 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2063 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 236 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 633 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.