

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Orkanen i Karlskrona

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1943 på fastigheterna **Orkanen 3, 2 och 1 i Karlskrona**, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Fogdevägen 3, 5 och 7, A och B. Föreningens fastigheter är anslutna till Affärsverken i Karlskronas Stadsnät, fiber för Internet, telefoni och TV samt också Comhem AB, TV och bredband via kabel.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar, HSB:s normalstadgar 2011 version 5, registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus och det fanns möjlighet att delta via poströstning. Detta pga pandemin till följd av Coronavirusets spridning. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 21 och 9 hade lämnat poströster.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring bekostas av individuellt av bostadsrättsinnehavaren. Föreningen tecknar bostadsrättstillägget för samtliga 93 lägenheter. Tillägget ersätter inte den enskildes hemförsäkring utan är ett tillägg som kompletterar hemförsäkringen.

Styrelse

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

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Tomas Gotthardsson, ordförande	(1 år)
	Martin Drottman, vice ordförande	(1 år)
	Lars Lundin, sekreterare	(1 år)
	Ros-Marie Gustafsson, kassör	(2 år)
	Per-Arne Ödman, ansvar avtal	(2 år)
	Andreas Olsson	(2 år)
	Anders Högelius, utsedd av HSB Sydost	
<i>Suppleant:</i>	Sture Lifh	(1 år)



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har **f r o m föreningsstämman** följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Tomas Gotthardsson, ordförande	(2 år)
	Martin Drottman, vice ordförande	(2 år)
	Lars Lundin, sekreterare	(2 år)
	Ros-Marie Gustafsson, kassör	(1 år)
	Per-Arne Ödman, ansvar avtal	(1 år)
	Andreas Olsson, hemsida	(1 år)
	Anders Högelius, utsedd av HSB Sydost	
<i>Suppleant:</i>	Fahrettin Yilmaz	(1 år)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ros-Marie Gustafsson, Per-Arne Ödman och Andreas Olsson samt suppleanten Fahrettin Yilmaz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma har efter ordinarie föreningsstämma tecknats av Tomas Gotthardsson, Ros-Marie Gustafsson och Martin Drottman, två i förening.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Anders Ekberg med Camilla Engdahl som suppleant, valda vid årsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB.

Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid årsstämman Tomas Gotthardsson och Per-Arne Ödman, med Ros-Mari Gustafsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Johansson (sammankallande), Els-Marie Ottosson och Kjell Helgesson.

Förvaltning

Brf Orkanen har avtal med:

HSB Sydost, administrativ förvaltning (inkl. bokföring och bokslut)
 PH Konsult & Förvaltning AB, fastighetsskötsel och städning
 Kone AB, hisservice
 Kiwa, hiss- och tryckkärlsbesiktning
 Affärsverken Karlskrona, EL och fjärrvärme
 Karlskrona Kommun, hämtning avfall miljörum
 Comhem, kabel-TV (grundutbud)
 Karlskrona Låsservice AB. Service låssystemet Iloq
 Berendsen. dörrmattor.
 Bahnhof Bredband.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 3 bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 4 632 kvm.

	<u>antal</u>	<u>kvm</u>	<u>kvm tot</u>
1 rum och kök	16	37,5	600
1 rum och kök	20	39,0	780
2 rum och kök	17	54,0	918
2 rum och kök	20	58,5	1 170
2 rum och kök	10	71,5	715
3 rum och kök	<u>10</u>	<u>79,0</u>	<u>790</u>
Bostäder med bostadsrätt	93		4 973

Brf Orkanen har uthyrningslokaler för medlemmar på 147 kvm.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme, värme-/vattenkostnad ingår i årsavgiften. Ventilationen består av självdrag i fastigheterna. Mekaniska fläktar finns monterat för de två miljörummen.

Större underhåll, investeringar, mm.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2001	Stambyte och renovering av badrum
2004	Installation av fiber i alla lägenheter (Stadsnätet)
2012	Fasadrenovering gavlar (Orkanen 2 och 3)
2012	Vindisolering (Orkanen 2 och 3)
2012	Fönsterbyte gavlar, Förlängning av taksprång gavlar (gavlar Orkanen 2 och 3)
2012	Termografering (Orkanen 1, 2 och 3)
2012	Balkongfrontsbyten (Orkanen 1, 2 och 3)
2012	Energibesparing inre och yttre, LED-armatur i delar av Orkanen 1, 2 och 3
2014	Cirkulationspump
2017	EL-säkring av samtliga fastigheter, jordade ledningar och jordfelsbrytare, LED-armaturer med rörelsedetektor i samtliga fastigheter
2016	Totalrenovering av vinden på Orkanen 1
2016 - 2017	Fasadrenovering/nya murabalkar ovan fönster, nya ventilationsgaller, målning takfot och vindskivor, nya fönsterbleck, lagning tak Orkanen 2
2017	Spolning samtliga avlopp i alla lägenheter



HSB – där möjligheterna bor

2017	Radonmätning Orkanen 1, 2 och 3
2018	Bytt till säkerhetsdörrar i lägenheterna, nytt låssystem i alla dörrar, målning och ljuddämpning i trapphus.
2019	OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll
2019	Energideklaration
2020	Renovering av föreningens miljörum
2020	Målning av cykelrum Fogdevägen 7a och 7 b

Miljöfrämjande åtgärder

Genomgång och installation av ny styrenhet på fjärrvärmecentralen.
Utbyte av dörrar (asbetssanering) källare och vind.

Hemsida

Föreningen har en hemsida på Internet, www.brf-orkanen.se

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/el/vatten/renhållning

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh ¹⁾	772	817	832	836	837
Förbrukning/kvm i kWh ²⁾	109	115	117	118	118
Värmekostnad (tkr)	693	722	743	727	720
Värmekostnad kr/kvm ²⁾	98	102	105	103	102
El i MWh, ej lägenheter	43	41,7	41,5	43,7	43,7
Vatten i kbm	5 184	4 866	4 807	4 920	5 181
Kubikmeter vatten per lägenhet	55	52,3	51,7	52,9	55,7
Renhållning (tkr)	90	86	86	89	97

- 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 av normalår 2020 77,7 %, innebär att året varit 22,3 % varmare än ett normalår.
- 2) Beräknad på A_{temp} enligt energideklarationen gjord 2019. A_{temp} är den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C i byggnaden.
Totalt 7 086 kvm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, mm under året

Renovering av miljörummen, målning av cykelförråd Fogdevägen 7a och 7b.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetssyn och brandsyn utfördes den 30 september 2020 av Tomas Gotthardsson och Fahrettin Yilmaz

Ingen höjning av årsavgiften för 2020 finns i budgeten för kommande verksamhetsår.
(Senaste höjningar 1/1 2014 = 2,5 %, 1/1 2015 = 1 %)

Medlemsinformation

Av föreningens 93 bostadsrätter har under 2020 14 st lägenheter överlåtits (11 st föregående år). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 151 (147). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Det skall dock noteras, att vid stämman har en bostadsrätt en (1) röst oavsett antalet innehavare. Totalt antal röster i Brf Orkanen är 94, inkl. HSB som har en röst.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 878	3 880	3 871	3 868	3 860
Resultat e. finansiella poster (tkr)	710	1 077	216	1 113	843
Avskrivningar (tkr)	547	547	547	510	383
Underhållsfond (tkr)	2 215	2 464	2 395	3 069	2 881
Eget kapital (tkr)	10 865	10 155	9 078	8 862	7 749
Soliditet (%)	47	43	36	43	39
Likviditet (%) ****	51	23	30	231	297
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	768	768	768	768	768
Hysesintäkter lokaler (kr/kvm)	164	164	164	164	191
Total låneskuld (tkr)	11 761	13 067	13 413	10 650	10 856
Låneskuld (kr/kvm*)	2 365	2 628	2 697	2 141	2 183
Drift och förvaltning (kr/kvm**)	270	276	272	288	319
Räntekostnader (kr/kvm*)	30	32	21	30	47
Räntekänslighet (% ***)	3,08	3,40	3,51	2,77	

* Bostadsrättsyta (4 973 kvm)

** A_{temp}-yta (7 086 kvm)

*** Räntekänslighet, så mycket bör månadsavgiften höjas om räntan stiger 1 procentenhet för att erhålla oförändrat resultat.

Likviditeten 2018 och 2019 sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar, då även fastighetslånen med slutförfall inom 12 månader (lån med rörlig ränta) räknas som kortfristiga skulder.

****Betraktas de rörliga lånen som långfristiga är likviditeten 404 %

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara ca 100 %.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 530	0	2 463 868	6 481 579	1 076 974
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	1 076 974	-1 076 974
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			155 000	-155 000	
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-403 755	403 755	
Årets resultat					710 429
Belopp vid årets utgång	132 530	0	2 215 113	7 807 308	710 429

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 412 tkr.
Räntekostnaderna för 2020 har beräknats till ca 166 tkr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	7 558 552,88
Årets resultat	710 429,27
Reservering till underhållsfond	-155 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	403 755,00
Summa till stämmans förfogande	8 517 737,15

Styrelsen föreslår stämman att göra följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 517 737,15
--------------------------------	---------------------

**RESULTATRÄKNING**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

3 878 404

3 880 131

Summa rörelseintäkter**3 878 404****3 880 131****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-1 699 938

-1 745 647

Övriga externa kostnader

Not 4

-213 090

-220 484

Underhåll enligt plan

Not 5

-403 755

-52 639

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-151 514

-75 439

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-546 776

-546 776

Summa rörelsekostnader**-3 015 073****-2 640 986****Rörelseresultat****863 331****1 239 145****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

0

225

Räntekostnader och liknande resultatposter

-151 307

-161 161

Övriga finansiella poster

Not 8

-1 595

-1 235

Summa finansiella poster**-152 902****-162 171****Årets resultat****710 429****1 076 974****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

710 429

1 076 974

Reservering till fond för yttre underhåll

-155 000

-122 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

403 755

52 639

Överföring till balanserat resultat**959 184****1 007 613**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	20 590 382	21 137 158
	<u>20 590 382</u>	<u>21 137 158</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

20 590 882 21 137 658

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 183 1 618

Avräkningskonto HSB

2 346 200 2 713 219

Övriga kortfristiga fordringar

12 210 13 710

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 41 428 41 904

Summa kortfristiga fordringar

2 401 021 2 770 451

Summa omsättningstillgångar

2 401 021 2 770 451

Summa tillgångar

22 991 903 23 908 109

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	132 530	132 530
Fond för yttre underhåll	2 215 113	2 463 868
Summa bundet eget kapital	2 347 643	2 596 398

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 807 308	6 481 579
Årets resultat	710 429	1 076 974
Summa fritt eget kapital	8 517 737	7 558 553

Summa eget kapital

Not 12	10 865 380	10 154 951
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 197 212	1 816 943
Summa långfristiga skulder		7 197 212	1 816 943

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 563 403	11 249 767
Medlemmarnas inre fond	Not 14	64 817	64 817
Leverantörsskulder		112 558	148 430
Aktuell skatteskuld	Not 15	21 873	13 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	166 660	459 486
Summa kortfristiga skulder		4 929 311	11 936 215

Summa skulder

12 126 523	13 753 158
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

22 991 903	23 908 109
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	710 429	1 076 974
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	546 776	546 776
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 257 205	1 623 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 411	19 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-320 541	-2 329 917
Kassaflöde från löpande verksamhet	939 075	-687 037
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 306 095	-346 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 306 095	-346 460
Årets kassaflöde	-367 020	-1 033 497
Likvida medel vid årets början	2 713 219	3 746 717
Likvida medel vid årets slut	2 346 200	2 713 219

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 248 364 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 819 540	3 819 540
	Hysesintäkt lokaler	24 072	24 072
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 394	9 978
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 990	24 562
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	408	1 979
		3 878 404	3 880 131
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-59 433	-58 931
	El	-109 420	-97 041
	Uppvärmning	-692 725	-721 873
	Vatten	-292 878	-278 936
	Renhållning	-92 319	-90 170
	TV, bredband, iptelefoni	-88 588	-47 372
	Obligatoriska besiktningar	-8 100	-105 500
	Serviceavtal	-10 280	-3 412
	Hissar serviceavtal & besiktning	-56 089	-50 609
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-106 888	-102 132
	Försäkringar	-43 573	-52 637
	Fastighetsskatt	-132 897	-128 061
	Övriga driftskostnader	-6 747	-8 974
		-1 699 938	-1 745 647
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 588	-9 412
	Förvaltningskostnader	-138 165	-135 832
	Andrahandsuthyrningsavgift	-472	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 482	-23 437
	Föreningsverksamhet	-500	-1 249
	Kontorsutrustning och -material	-688	-114
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-938
	Konsulter	0	-10 000
	Medlemsavgifter HSB	-35 031	-34 387
	Stämma och styrelse	-2 163	-5 115
	Kundförluster m m	-1	0
		-213 090	-220 484
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-42 816
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-403 755	0
	Underhåll installationer	0	-9 823
		-403 755	-52 639



Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-122 000	-56 938
	Övriga arvoden	-2 100	0
	Övriga personalkostnader	0	-303
	Revisionsarvode	-3 600	-3 600
	Sociala avgifter	-23 814	-14 599
		-151 514	-75 439
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-546 776	-546 776
	Summa avskrivningar	-546 776	-546 776
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnader	-1 595	-1 235
		-1 595	-1 235

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067

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	-9 373 669	-8 826 893
Årets avskrivningar byggnader	-546 776	-546 776
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 920 445	-9 373 669

Utgående bokfört värde

20 590 382 21 137 158

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

20 190 382 20 737 158
400 000 400 000

Fastighetsbeteckning: Orkanen 1,2,3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1 943	32 000 000	13 400 000	45 400 000	45 400 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	8 979	8 805
Förutbetald kabel-TV och bredband	32 449	11 846
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	21 253
	41 428	41 904

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 530	0	2 463 868	6 481 579	1 076 974
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 076 974	-1 076 974
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			155 000	-155 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-403 755	403 755	
Årets Resultat					710 429
Belopp vid årets utgång	132 530	0	2 215 113	7 807 308	710 429

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,15%	2021-09-15	1 816 943	100 000
Stadshypotek AB		0,91%	2023-09-01	1 885 625	45 000
Stadshypotek AB		0,87%	2024-10-30	1 770 000	120 000
Swedbank Hypotek AB		1,03%	2022-08-25	3 788 047	81 460
Swedbank Hypotek AB		1,26%	2019-09-28	2 500 000	0
				11 760 615	346 460

*4 563 403 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid slutförfall.
Den planerade amorteringen är 346 460 kronor.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 197 212
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 385 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 028 315
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	14 072 000	14 072 000
Summa ställda säkerheter	14 072 000	14 072 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	64 817	65 227
Uttag	0	-410
	64 817	64 817

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	21 873	13 716
	21 873	13 716

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	113 972	125 695
Upplupna räntekostnader	7 158	3 596
Upplupen revision	9 500	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	24 423	320 783
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 607	0
	166 660	459 486

Karlskrona ___ / ___ 2021

.....
Anders Högelius

.....
Andreas Olsson

.....
Lars Lundin

.....
Martin Drottman

.....
Per-Arne Ödman

.....
Rose-Marie Gustafsson

.....
Tomas Gotthardsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Anders Ekberg
Revisor vald av föreningsstämman

.....
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Till Revisorn i HSB Brf Orkanen i Karlskrona.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Orkanen i Karlskrona för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Karlskrona den / 2021

HSB Brf Orkanen i Karlskrona

.....
Styrelsens ordförande