







Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2025-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Gotthardsson	Ordförande	2025-01-01	2025-06-26
Tomas Gotthardsson	Ledamot	2025-01-01	
Martin Drottman	Ordförande	2025-06-26	
Martin Drottman	Ledamot	2025-01-01	
Per-Arne Ödman	Ledamot	2025-01-01	
Fahrettin Yilmaz	Ledamot	2025-01-01	
Anders Högelius	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Andreas Olsson	Ledamot	2025-01-01	
Lars Lundin	Ledamot	2025-01-01	
Lena Lindell	Suppleant	2025-01-01	2025-06-26
Oskar Svensson	Suppleant	2025-06-26	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit Sture Lifh med Sofie Forsberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Mats Johansson (sammankallande), Mikael Håkansson samt Els-Marie Ottosson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.
För 2026 har styrelsen beslutatatt hålla årsavgiften oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har antagit nya stadgar som registrerats under året.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-14. Fastighetsbesiktning utförd av HSB samt Tomas Gotthardsson 2025-03-14 i samband med uppdatering av underhållsplanen. Under året har dessutom brandsyn utförts av Tomas Gotthardsson och Fahrettin Yilmaz, OVK-besiktning har genomförts av NJ Ventiliationsservice.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte och renovering av badrum
2005	Byta bottenavlopp Fogdevägen 3 och 5
2012	Fasadrenovering och fönsterbyte gavlar (Orkanen 2 och 3) isolering av vindarna Orkanen 1 och 2
2016	Renovering av vinden i Orkanen 1
2016-17	Fasadrenovering, nya murmabalkar ovan fönster, målning takfot, nya fönsterbleck
2017	El-säkring av samtliga fastigheter, jordade ledningar och jordfelsbrytare
2018	Nya säkerhetsdörrar och nytt låssystem, målning och ljuddämpning i trapphus
2020	Renovering av föreningens miljörum
2020	Målning av cykelrum Orkanen 1
2022	Spolning av avloppen
2023	Statusbedömning av balkonger
2023-2024	Nytt bottenavlopp Fogdevägen 7 och renovering av tvättstuga

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Besiktning och vid behov åtgärd av tak, fönster, stuprör och vindskivor

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

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	204	277	231	246
Skuldsättning, kr/kvm	1 693	1 741	1 695	1 762	2 218
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 752	1 801	1 754	1 823	2 295
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	308	282	246	238	243
Årsavgifter, kr/kvm	811	776	766	768	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	97	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	821	787	786	781	714
Nettoomsättning, tkr	4 085	3 914	3 874	3 884	3 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	417	323	816	477	489
Soliditet, %	58	57	56	54	49

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). ***Medlemmarnas förbrukning av el, är ej inkluderat i årsavgifterna.***

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	132 530	0	0	132 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 105 949	0	125 375	3 231 324
S:a bundet eget kapital, kr	**3 238 479**	**0**	**125 375**	**3 363 854**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 409 355	322 941	-125 375	9 606 921
Årets resultat, kr	322 941	-322 941	416 526	416 526
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 732 296**	**0**	**291 151**	**10 023 447**
S:a eget kapital, kr	**12 970 775**	**0**	**416 526**	**13 387 301**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 625 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	9 732 296
Årets resultat, kr	416 526
Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**10 023 447**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**10 023 447**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 084 879	3 913 852
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**4 084 879**	**3 913 852**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 370 179	-2 158 007
Underhåll enligt plan	Not 4	-60 625	-130 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 937	-245 879
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-150 532	-146 681
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-584 155	-595 343
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 428 427**	**-3 275 909**
RÖRELSERESULTAT		**656 452**	**637 943**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 375	1 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 776	-315 886
Övriga finansiella poster	Not 8	-525	-437
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-239 926**	**-315 002**
ÅRETS RESULTAT		**416 526**	**322 941**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 286 673	20 870 828
Summa materiella anläggningstillgångar		20 286 673	20 870 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**20 287 173**	**20 871 328**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 481 592	1 720 432
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	50 406	51 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 380	86 871
Summa kortfristiga fordringar		2 616 378	1 858 721
Summa omsättningstillgångar		**2 616 378**	**1 858 721**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 903 551**	**22 730 049**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 530	132 530
Fond för yttre underhåll		3 231 324	3 105 949
Summa bundet eget kapital		3 363 854	3 238 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 606 921	9 409 355
Årets resultat		416 526	322 941
Summa fritt eget kapital		10 023 447	9 732 296
Summa eget kapital		**13 387 301**	**12 970 775**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 366 943	3 214 000
Summa långfristiga skulder		2 366 943	3 214 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 344 625	5 742 568
Medlemmarnas inre fond	Not 14	57 832	57 832
Leverantörsskulder		228 355	226 408
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 596	17 223
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 893	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	501 006	501 243
Summa kortfristiga skulder		7 149 307	6 545 274
Summa skulder		**9 516 250**	**9 759 274**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 903 551**	**22 730 049**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	656 452	637 943
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	584 155	595 343
	1 240 607	1 233 286
Erhållen ränta	2 375	1 321
Erlagd ränta	-255 496	-308 912
Övriga poster	-525	-437
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	986 961	925 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 503	-3 279
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 696	-614 179
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 006 160**	**307 799**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-364 853
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-364 853**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-245 000	235 333
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-245 000**	**235 333**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**761 160**	**178 279**
Likvida medel vid årets början	1 720 432	1 542 153
Likvida medel vid årets slut	2 481 592	1 720 432
	761 160	**178 279**

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:	0 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 248 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	4 031 352	3 857 784
	Hyresintäkt lokaler	25 404	24 324
	Hyresintäkt övrigt	5 468	4 444
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 528	16 730
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	16 140	10 507
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-13	63
		4 084 879	**3 913 852**
	I Årsavgift ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-110 916	-55 359
	El	-145 078	-143 717
	Uppvärmning	-993 313	-920 604
	Vatten	-390 933	-339 893
	Renhållning	-66 326	-95 295
	TV, bredband, iptelefoni	-159 961	-171 049
	Obligatoriska besiktningar	-78 250	0
	Serviceavtal	-9 019	-7 485
	Hissar serviceavtal & besiktning	-36 927	-38 564
	Förvaltningskostnader	-146 574	-172 913
	Försäkringar	-66 764	-60 464
	Fastighetsskatt	-160 332	-151 590
	Övriga driftskostnader	-5 786	-1 074
		-2 370 179	**-2 158 007**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-60 625	-130 000
		-60 625	**-130 000**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 750	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-168 121	-162 586
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-881	-573
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 578	-10 598
	Föreningsverksamhet	-873	-1 617
	Kontorsutrustning och -material	-2 498	-4 675
	Medlemsavgifter HSB	-43 521	-42 430
	Stämma och styrelse	-15 715	-8 400
		-262 937	**-245 879**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-117 250	-115 250
	Övriga arvoden	-2 400	-2 100
	Övriga personalkostnader	-662	0
	Revisionsarvode	-4 050	-3 600
	Sociala avgifter	-26 170	-25 731
		-150 532	**-146 681**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-584 155	-595 343
		-584 155	**-595 343**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Bankkostnader	-525	-437
		-525	**-437**

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 612 959	30 110 827
Årets investering byggnader	0	2 502 132
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 012 959**	**33 012 959**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 142 131	-11 546 788
Årets avskrivningar byggnader	-584 155	-595 343
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-12 726 286**	**-12 142 131**
Utgående redovisat värde	**20 286 673**	**20 870 828**
Redovisade värden byggnader	19 886 673	20 470 828
Redovisade värden mark	400 000	400 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	46 000 000	18 800 000	64 800 000	58 800 000
		46 000 000	**18 800 000**	**64 800 000**	**58 800 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 072 000	14 072 000
Summa ställda säkerheter	**14 072 000**	**14 072 000**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	50 406	51 418
	50 406	**51 418**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	11 180	10 866
Förutbetald kabel-TV och bredband	29 358	32 485
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 842	43 520
	84 380	**86 871**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebindning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,03%	2029-10-30	1 170 000	120 000
Stadshypotek AB		2,90%	2026-03-03	1 660 625	45 000
Swedbank Hypotek AB		1,85%	2026-03-28	2 500 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,71%	2026-12-22	2 044 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,57%	2027-09-24	1 336 943	20 000
				8 711 568	**185 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 366 943**
Nästa års amortering av långfristig skuld	140 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 204 625
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**6 344 625**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	740 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 786 568
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

		2025-12-31	2024-12-31
Not 14	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	57 832	57 832
		57 832	**57 832**
Not 15	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	14 596	17 223
		14 596	**17 223**
Not 16	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Övriga kortfristiga skulder	2 893	0
		2 893	**0**
Not 17	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	158 475	149 810
	Upplupna räntekostnader	10 811	24 531
	Upplupen revision	15 000	13 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	316 720	313 402
		501 006	**501 243**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-10
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Högelius

Andreas Olsson

Fahrettin Yilmaz

Lars Lundin

Martin Drottman

Per-Arne Ödman

Tomas Gotthardsson

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

Sture Lifh
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Orkanen i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 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 Bostadsrättsförening Orkanen i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Lifh
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Orkanen i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Drottman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:59:40

Anders Högelius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:24:45

Tomas Gotthardsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 22:07:15

Fahrettin Yilmaz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:46:44

Lars Lundin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 09:19:31

Per-Arne Ödman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 11:16:34

Andreas Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:49:17

Sture Lifh
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:47:55

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:06:14

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-22 kl. 15:45:54

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:05:42

Förbrukningsstatistik för gemensam renhållning/värme/el/vatten

		2025	2024	2023	2022	2021
Fjärrvärmeförbrukning i MWh 1)		762	804	813	796	882
Förbrukning/kvm i kWh 2)	108	113	115	112	124	
Värmekostnad (tkr)		993	921	777	729	803
Värmekostnad kr/kvm		140	130	110	103	113
El i MWh, ej lägenheter		45,4	43,3	44,3	46,7	43,7
Vatten i kbm		4804	4923	3736	4518	5297
Kubikmeter vatten/lägenhet		52	53	40	49	57
Renhållning(tkr)		63	91	87	86	82

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 2025 89%, innebär att året varit 11 % varmare än ett normalår.

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

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.