



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Orkestern i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Orkestern i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-3534 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orkestern 5	1970-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 024
176	p-platser	0
Totalt 386 objekt		13 024

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 91 st 2 rok, 69 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skellefteå Orkestern GA:1	G:A	716415-0125	1 / 3	Vägar och andra förbindelseleder, Park, Plantering, Lekplatser, Ytterbelysning med ledningar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karl-Axel Lindqvist	Ordförande	2019-05-15
Anita Jakobsson	Ledamot	2015-04-27
Ulla Jonsson	Ledamot	2016-05-21
Kimmo Ejrevi	Ledamot	2016-05-21
Stefan Olofsson	Ledamot	2017-05-04
Karin Vikberg	Ledamot	2021-06-17
Gulzat Crüsell	Ledamot	2021-10-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Olofsson, Karin Vikberg, Gulzat Crüsell och Patrik Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Jakobsson, Ulla Jonsson, Karl-Axel Lindqvist och Stefan Olofsson.

Revisorer har varit: Mikael Marklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell-Åke Henningsson (sammankallande) och Kjell-Åke Henningsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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 gällande stadgar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2024	Energiåtgärder och tilläggsisolering
2023	Relining och IMD i alla lägenheter
2022	Nya carport i samfälligheten
2021	Nedmontering lekpark, gräsmatta
2020	Lekplats i samfälligheten och nödbelysning i källargång
2019	Nya balkonger med inglasning
2018	Panncentral i samfälligheten
2016	Renovering av 64 st badrum med nya rör och golvbrunnar
2015	Nya anslagstavlor och ledbelysning i källare
2014	Byte värmecentral och rep av lekpark
2012	Renovering tak

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte dubbla motorvärmarruttag, byte av stålplåt, omfogning av tegelfogar, byte av aluminiumfönster, målning av källare, målning av trapphus, byte av plastgolv, byte av tamburdörrar, byte av takfläktar, byte av elinstallationer i källare samt byte av köksfläktar
2026	Byte elinstallation kompaktlysrör i trapphus, byte elinstallation sensor med led i trapphus samt byte av varmvattenberedare.
2027	Inga åtgärder planerade
2028	Omdragning av belysning ledningssystem
2029	Lekutrustning sammansatt byte bostadsområden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och under året har det tillkommit 37 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	193	147	166	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 688	3 191	2 670	2 763	2 856
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 688	3 191	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	262	248	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	869	796	746	746	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 011	10 940	10 152	10 143	10 139
Resultat efter finansiella poster, tkr	308	1 193	419	576	1 175
Soliditet, %	28	29	32	31	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	719 590	0	0	719 590
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 617 943	0	-55 675	5 562 267
S:a bundet eget kapital, kr	6 337 533	0	-55 675	6 281 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 499 430	1 192 895	55 675	12 748 000
Årets resultat, kr	1 192 895	-1 192 895	308 172	308 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 692 325	0	363 847	13 056 172
S:a eget kapital, kr	19 029 858	0	308 172	19 338 029

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 55 675 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	12 692 325
Årets resultat, kr	308 172
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 056 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 056 172

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 010 802	11 015 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 369	40 924
Summa Rörelseintäkter		12 109 171	11 055 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 125 606	-7 368 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 540	-226 213
Personalkostnader	Not 6	-180 690	-205 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 660 130	-1 323 150
Summa Rörelsekostnader		-10 361 965	-9 123 275
Rörelseresultat		1 747 207	1 932 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 651	10 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 441 686	-750 497
Summa Finansiella poster		-1 439 035	-739 806
Resultat efter finansiella poster		308 172	1 192 895
Resultat före skatt		308 172	1 192 895
Årets resultat		308 172	1 192 895

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	65 895 038	58 764 376
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	11 250	3 659 344
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 906 288	62 423 720
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		65 906 788	62 424 220
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 334	5 118
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 823 077	3 430 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	509 341	349 096
Summa Kortfristiga fordringar		4 333 752	3 784 564
Summa Omsättningstillgångar		4 333 752	3 784 564
Summa Tillgångar		70 240 540	66 208 784

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	719 590	719 590
Fond för yttre underhåll	5 562 267	5 617 943
Summa Bundet eget kapital	6 281 857	6 337 533
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	12 748 000	11 499 430
Årets resultat	308 172	1 192 895
Summa Fritt eget kapital	13 056 171	12 692 324
Summa Eget kapital	19 338 029	19 029 857

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 28 765 000	25 798 195
Summa Långfristiga skulder	28 765 000	25 798 195
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 267 002	15 762 495
Leverantörsskulder	Not 17 688 200	572 574
Skatteskulder	Not 18 -2 085	25 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 645 103	672 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 539 291	4 348 373
Summa Kortfristiga skulder	22 137 511	21 380 732
Summa Skulder	50 902 511	47 178 927
Summa Eget kapital och skulder	70 240 540	66 208 785

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 747 207	1 932 701
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 660 130	1 323 150
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 660 130	1 323 150
Erhållen ränta	2 651	10 691
Erlagd ränta	-1 380 390	-700 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 029 597	2 565 595
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-170 602	-7 701
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 809 024	3 153 229
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 979 626	3 145 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-950 028	5 711 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 142 697	-11 509 350
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 142 697	-11 509 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 471 312	6 788 312
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 471 312	6 788 312
Årets kassaflöde	378 586	990 085
Likvida medel vid årets början	3 236 569	2 246 484
Likvida medel vid årets slut	3 615 156	3 236 569

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	7449 tkr
Förändring jämfört med föregående år	7449 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 026 851	10 283 286
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	291 791	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	642 480	642 480
	Hyror förbrukningsbaserad	0	85 890
	Övriga primära intäkter	141 103	106 469
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 102 225	11 118 125
	Avgiftsbortfall	-45 903	-32 142
	Hyresbortfall	-45 520	-70 931
	<i>Summa</i>	-91 423	-103 073
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 010 802	11 015 052
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	98 028	37 448
	Övriga sekundära intäkter	341	3 476
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	98 369	40 924
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 256 351	-2 043 349
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 297
	Reparationer	-271 665	-378 243
	Planerat underhåll	-55 675	0
	Försäkringsskador	-241 684	-5 164
	El	-487 268	-528 912
	Uppvärmning	-1 930 484	-1 839 628
	Vatten	-998 356	-865 996
	Fastighetsförsäkring	-391 188	-344 894
	Kabel-TV och bredband	-479 864	-475 128
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-293 400	-293 400
	Förvaltningsavtalskostnader	-714 186	-579 880
	Övriga driftkostnader	-5 486	-12 272
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 125 606	-7 368 163

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-270	-7 600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-10 010
	Administrationskostnader	-81 251	-72 415
	Extern revision	-21 500	-18 750
	Medlemsavgifter	-67 000	-67 000
	Föreningsverksamhet	-14 644	-3 200
	Övriga förvaltningskostnader	-210 874	-47 238
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-395 540	-226 213
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-113 983	-127 675
	Löner och övriga ersättningar	-39 062	-39 865
	Sociala avgifter	-22 644	-29 358
	Övriga personalkostnader	0	-3 851
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-180 690	-205 748
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 594 194	-1 257 214
	Avskrivning på markanläggning	-65 936	-65 936
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 660 130	-1 323 150
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	548	1 181
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 103	9 510
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 651	10 691
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 441 206	-750 487
	Övriga räntekostnader	-480	-10
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 441 686	-750 497

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 132 569	64 271 313
	Ingående anskaffningsvärde mark	706 534	706 534
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 307 640	1 307 640
	Årets investeringar	8 790 791	7 861 256
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	82 937 534	74 146 743
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 382 367	-14 059 216
	Årets avskrivningar	-1 660 129	-1 323 151
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 042 496	-15 382 367
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 895 038	58 764 376
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	97 800 000	97 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 361 000	49 361 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	49 361 000	49 361 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 659 344	11 250
	Årets investeringar	0	3 648 094
	Omklassificering till byggnad	-3 648 094	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	11 250	3 659 344
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel HSB Norr	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 334	5 118
	Summa Kundfordringar	1 334	5 118

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga fordringar

Summa Övriga fordringar

3 615 156

207 921

3 823 077

3 236 569

193 781

3 430 350

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

509 341

509 341

349 096

349 096

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,01%	2025-09-30	3 905 000	44 000
Stadshypotek	3,83%	2025-12-01	4 400 000	100 000
Stadshypotek	4,07%	2026-12-01	1 760 000	40 000
Stadshypotek	2,42%	2026-09-30	1 750 000	40 000
Stadshypotek	0,93%	2027-10-30	2 333 000	400 000
Stadshypotek	1,01%	2025-04-30	1 716 095	18 964
Stadshypotek	4,83%	2025-09-30	1 934 100	44 208
Stadshypotek	4,76%	2025-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek	4,19%	2028-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	3,6%	2027-01-30	7 683 000	156 000
Stadshypotek	3,3%	2028-06-30	12 375 000	500 000
Stadshypotek	3,56%	2025-07-30	2 175 807	24 516
			48 032 002	1 367 688

Långfristig del

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

Kortfristig del

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Finns swap-avtal

28 765 000

1 136 000

18 131 002

19 267 002

1 367 688

5 470 752

0

3,28%

Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

Summa Leverantörsskulder

688 200

688 200

572 574

572 574

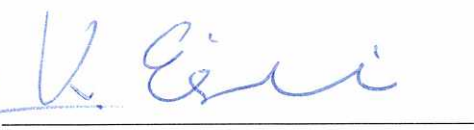
Not 18	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	-2 085	25 150
	<i>Summa Skatteskulder</i>	-2 085	25 150
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-83	0
	Källskatt	59 833	65 525
	Inre fond	566 122	597 471
	Övriga kortfristiga skulder	19 231	9 144
	<i>Summa Övriga skulder</i>	645 103	672 140
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	925 841	930 772
	Upplupna räntekostnader	160 779	99 483
	Övriga upplupna kostnader	452 671	3 318 118
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 539 291	4 348 373

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

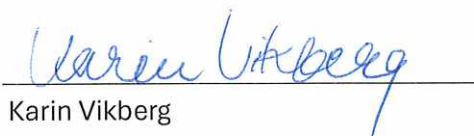


Skellefteå 2025-04-25


Karl-Axel Lindqvist

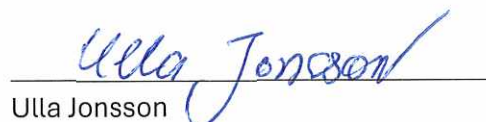

Kimmo Ejrevi


Stefan Olofsson

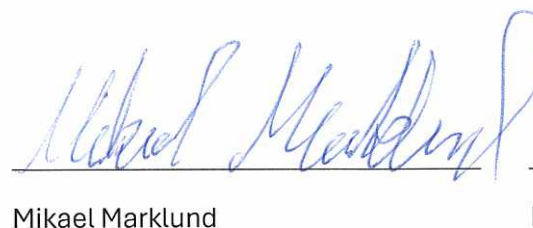

Karin Vikberg


Gulzat Crusek


Anita Jakobsson


Ulla Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29


Mikael Marklund


Pia Andersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Orkestern i Skellefteå, org.nr. 794700-3534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orkestern i Skellefteå för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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 Orkestern i Skellefteå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Sundsvall 250429



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Marklund
Av föreningen vald revisor

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.