



VÄNER
FÖRVALTNING



Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand
769636-8062





Ordförande har ordet

Från att vår tomt Fören 1 bestod av några baracker som inhyste en VVS-firma tills vårt hus ihop med Vardaga var färdigbyggt har min sambo Margit och jag bott på Näbbgatan 2, Brf. Fören 2, med sovrumsfönster mot det som nu är Brf. Orrholmsstrand. Byggnaden som står här idag skiljer sig ganska markant från planerna från början och därför vill jag gärna berätta vad som hänt under resans gång. I och med att vi var närboende till bygget fick vi på ett tidigt stadium information om vad som skulle byggas och möjlighet att yttra oss över byggnaden. Första planen från 2015 var tre huskroppar med 6, 10 och 17 våningar ovan jord som skulle upplåtas med 100-110 hyresrätter. Idag är det sällsynt att nya byggnader i stadsmiljö går igenom utan protester och så skedde även här, men så småningom hade byggherrarna fått bygglov. Tiden gick och vi hörde inget förrän en dag när jag satt på tåget från Stockholm och gick in på NWT:s hemsida. Där såg jag en bild på ett bygge som inte alls liknade den byggnad vi fått tycka till om. Där kunde jag läsa om ett äldreboende tillsammans med bostadsrätter.

Redan då fanns tanken på en fyra, två treor och en tvåa på varje plan men fyrorna låg i sydvästläge och den större trean i nordvästläge. Storleken på lägenheterna beräknades till 85, 77, 68,5 och 60 kvm. En lägenhetsyta på 290,5 kvm per plan. Nuvarande lägenheter har en yta på 315 kvm. På plan 17 högst upp fanns inga lägenheter inritade utan ytan var reserverad för bostadsrättsföreningen. En granne med försänkningar i restaurangbranschen och Karlstadshus hävdade att de skulle bli en restaurang högst upp. Något jag snabbt fick besked om att det inte stämde.

Från början var tanken att det skulle bli en 50+ eller 60+ bostadsrättsförening. Det ändrades och idag har vi allt mellan nyfödda och 80+ vilket jag tycker är väldigt positivt. Det är så mänskligheten ser ut: nyfödda, unga, tonåringar och så vidare tillsammans.

Nästa steg blev att de stora treorna och fyrorna bytte plats och att storleken ändrades på samtliga lägenheter till de mått vi har idag: 99,5, 80, 73,5 och 62. Översta våningen kompletterades med två lägenheter.

Dessutom fanns en bastu med relaxavdelning utanför inritad. Därför blev vi något förvånade när vi kom upp på överst våningen efter att vi fått nycklarna och upptäckte löpband m.m. När vi nu flyttat ner gymmet kan vi kanske säga att den ursprungliga ordningen är återställd.

Den 15/6 valdes vi som sitter i styrelsen och den 28/6 hade vi vårt konstituerande möte. Det har gått knappt ett år men med tanke på allt som hänt känns det som mycket längre tid. Förutom allt som varit med balkongerna har vi ordnat med flytt av gym, boklåda, anslagstavlor, arbetsbänk, A-Ö och hemsida.

Vi har en grupp som ordnat fint på terrassen och i drivhuset samt ordnar med blommorna vid vår entré. Dessutom har vi medlemmar som tar ansvar för gästlägenheten och gemensamhetslokalen på ett föredömligt sätt. Nyligen fick vi också igång en gymgrupp som kommer med förslag på hur vi kan utveckla gymmet. Behöver vi fler grupper?

Vi har också skrivit om stadgarna grundligt och de lägger vi fram till stämman för beslut. Våra stadgar är föreningens lag och därför bör ni studera dem noga och fundera på om du önskar föra fram några förändringar på stämman. När stadgarna är tagna på stämman krävs ytterligare en stämma för att godkänna dem. Vid det tillfället kan ingen ändring göras utan då röstar stämman ja eller nej. Blir det ja skickas stadgarna till Bolagsverket för granskning. Detta för att de inte ska strida mot Bostadsrättslagen eller andra lagar och förordningar som styr vår verksamhet. Får vi ett godkännande av Bolagsverket träder våra stadgar i kraft.

Vår stämma hålls i Orrholmskolans matsal tisdag 17/5 kl 18. Välkommen!



Årsberättelse 2021

Verksamheten inleddes under ledning av den interimsstyrelse som tillsattes i samband med att föreningen bildades, vilket skedde under 2020.

Kan noteras att inflyttning i lägenheterna skedde omkring 1 november 2020.

Inget styrelsemöte hölls under första halvåret 2021.

Ordinarie årsstämma hölls den 28 juni 2021 på Clarion Hotell Plaza, Västra Torggatan 2, Karlstad. Stämman beslöt bl a att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2020.

Stämman beslöt vidare, efter omröstning, att den blivande styrelsen skulle bestå av sju ledamöter och ingen suppleant. Att ingå i den nya styrelsen utsågs: Lena Hertzberg, Peter Skytte, Morgan Berg Nyberg, Karl Åke Bäckström, Michael Huss, Lars Ode och Jeanette Molander. Samtliga utsågs på 1 år.

Till revisionsbyrå utsågs We Audit Sweden AB och Urban Johansson som huvudansvarig.

Till valberedning utsågs Carina Johansson och Hazhar Palani.

Den nya styrelsen har därefter hållit fyra styrelsemöten varav det första var konstituerande varvid Lars Ode utsågs som ordförande, Peter Skytte som kassör, Morgan Berg Nyberg som sekreterare. Michael Huss utsågs som ansvarig för fastighetsfrågor.

De tre följande styrelsemötena under hösten 2021 har ägnats åt beslut om en hel del inköp för gemensamma behov, planering och genomförande av gemensam aktivitet, felanmälningar från medlemmarna, att ta fram regler för nyttjande av gemensamma lokaler, gästlägenheten och garaget, att ta fram en hemsida, att ta fram en informationskatalog mm.

Styrelsen har utsett ansvariga för gästlägenheten, gymmet och bastun, brandskyddet samt även utsett en trädgårdsgrupp.

Två lägenheter har bytt ägare under året.

Styrelsen har varit fulltalig under samtliga möten.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand Karlstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

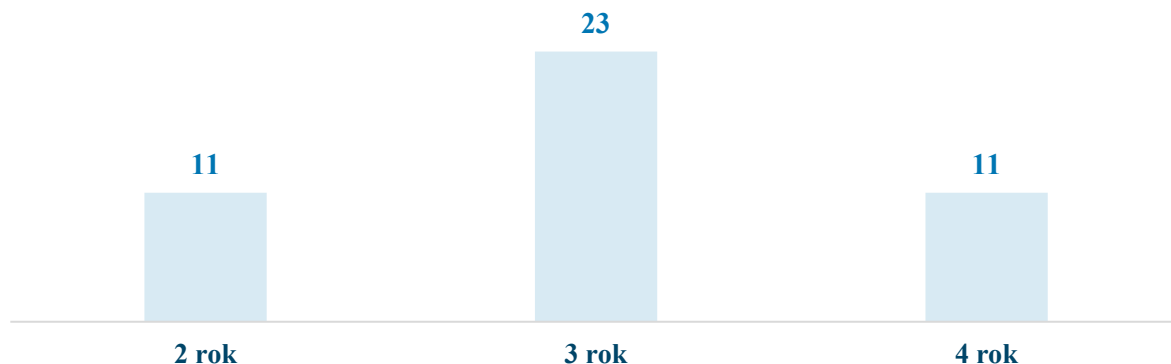
Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens tomträtt Karlstad Fören 1 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens tomträttsfastighet Karlstad Fören 1 består av ett flerbostadshus i 12 våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter, en gästlägenhet och ett gemensamt garage med 50 p-platser under byggnaden. Föreningens fastighet urholkas av en 3D-fastighet, Fören 3, inrymmande ett äldreboende i 4 våningar samt del av markplan. Byggnaden består av sammanlagt 17 våningar inkluderat både Brf Orrholmsstrand (Fören 1) och äldreboendet (Fören 3). Byggnationen har pågått under 2018 och 2019. Byggnation av föreningens fastighet har pågått under 2019 och 2020, inflyttning har skett från och med oktober 2020.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan är ca. 3 545 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2019-2020. Värdeår 2020.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-28 haft följande sammansättning:

Lars Ode	Ledamot	Ordförande
Karl Åke Bäckström	Ledamot	
Lena Hertzberg	Ledamot	
Michael Huss	Ledamot	
Jeanette Molander	Ledamot	
Peter Skytte	Ledamot	
Morgan Berg Nyberg	Ledamot	

Vid stämman avgick Lars-Erik Olsson, Anna-Carin Wahlström, Mats Tågmark och Maria Frykblom ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under 2021 hållit fyra protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 24 997 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Ordinarie
WeAudit Sweden AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-09.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Värmlands Fastighetsservice	Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV och bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
SOS Alarm	Brandlarm

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar. Under året har sju överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning av lägenheterna har skett med början i oktober 2020 varvid avskrivning av fastigheten började. Föreningen tar enligt entreprenadavtal över intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. För 2021 är kassaflödet negativt till större del beroende på byggavräkningar. Det är styrelsens bedömning att kassaflödet kommer att vara positivt från 2022 när samtliga byggavräkningar är avklarade.

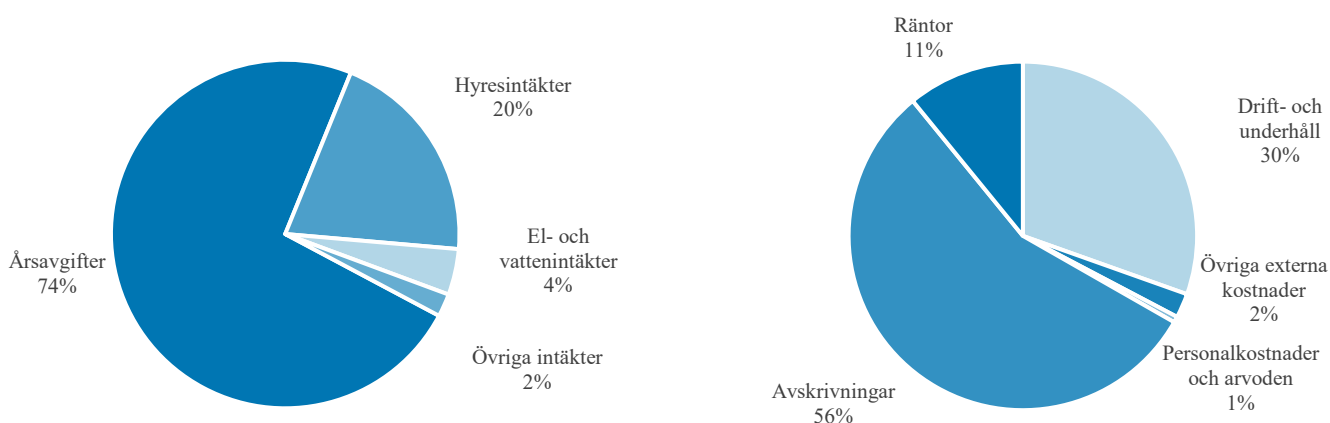
Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 uppgår till ca. 652 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el och vatten, debiteras retroaktivt efter faktisk förbrukning.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 efter fastställt värdeår. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkt- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10–14.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2021	2020	2018/19 (15 mån)
Nettoomsättning	2 943	607	0
Resultat efter finansiella poster	-2 231	-339	0
Balansomslutning	187 441	191 555	112 229
Lån per m ² bostadsyta	13 860	14 000	0
Årsavgift per m ² bostadsyta	652	652	0
Soliditet (%)	73,4	71,3	2,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 950 000	0	0	-338 880	136 611 120
Inbetalda insatser	3 225 000				3 225 000
Disposition av föregående års resultat:			-338 880	338 880	0
Reservering till yttre fond		37 200	-37 200		0
Årets resultat				-2 231 386	-2 231 386
Belopp vid årets utgång	140 175 000	37 200	-376 080	-2 231 386	137 604 734

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 140 175 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Ansamlad förlust	-376 080
Årets resultat	-2 231 386
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 607 466

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	37 200
I ny räkning överföres	-2 644 666
Att balansera i ny räkning	-2 607 466

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 942 565	606 795
Övriga rörelseintäkter	3	200 951	9 607
Summa rörelseintäkter		3 143 516	616 402
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 576 105	-189 465
Underhållskostnader		-59 787	0
Övriga externa kostnader	5	-121 667	-11 514
Personalkostnader och arvoden	6	-29 821	0
Avskrivningar		-3 002 082	-500 347
Summa rörelsekostnader		-4 789 462	-701 326
Rörelseresultat		-1 645 946	-84 924
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 440	-253 956
Summa finansiella poster		-585 440	-253 956
Resultat efter finansiella poster		-2 231 386	-338 880
Årets resultat		-2 231 386	-338 880

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	186 302 571	189 304 653
Pågående nyanläggning	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		186 302 571	189 304 653
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktieföretag	9	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		186 302 571	189 354 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 203	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	213 831	232 750
Summa kortfristiga fordringar		228 034	232 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		910 242	1 967 567
Summa kassa och bank		910 242	1 967 567
Summa omsättningstillgångar		1 138 276	2 200 317
SUMMA TILLGÅNGAR		187 440 847	191 554 970

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		140 175 000	136 950 000
Fond för yttre underhåll		37 200	0
Summa bundet eget kapital		140 212 200	136 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-376 080	0
Årets resultat		-2 231 386	-338 880
Summa fritt eget kapital		-2 607 466	-338 880
Summa eget kapital		137 604 734	136 611 120
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	31 237 400	31 733 700
Summa långfristiga skulder		31 237 400	31 733 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 896 300	17 896 300
Leverantörsskulder		96 178	181 883
Skatteskulder		225 900	160 610
Övriga skulder		0	4 340 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	380 335	630 494
Summa kortfristiga skulder		18 598 713	23 210 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 440 847	191 554 970

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 231 386	-338 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 002 082	500 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	770 696	161 467
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	18 918	-384 328
Förändring av leverantörsskulder	-85 705	181 883
Förändring av kortfristiga skulder	-4 539 934	-46 397 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 836 025	-46 438 535
Investeringsverksamheten		
Avyttring av andelar i aktieföretag	50 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-84 069 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 000	-84 069 531
Finansieringsverksamheten		
Byggnadskreditiv	0	-58 123 185
Upptagna lån	0	49 630 000
Amortering av lån	-496 300	0
Inbetalda insatser	3 225 000	134 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 728 700	126 031 815
Årets kassaflöde	-1 057 325	-4 476 251
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 967 567	6 443 818
Likvida medel vid årets slut	910 242	1 967 567

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Karlstad Fören 1 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Nya Orrholmsbolaget 2 AB, 559187-8151, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 7 618 572 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 306 565	385 712
Hyror garage och parkeringsplatser	636 000	221 083
Summa	2 942 565	606 795

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Elintäkter	82 384	0
Vattenintäkter	51 673	0
Övernattningslägenhet	15 900	1 250
Övriga intäkter	50 995	8 357
Summa	200 952	9 607

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	101 686	18 578
Filter, ventilation och OVK	10 861	0
Hiss	27 659	3 765
El	268 741	28 296
Fjärrvärme	186 891	38 843
Renhållning	62 253	29 778
Vatten och avlopp	74 245	3 874
Snöröjning och halkbekämpning	908	0
Tomträttsavgäld	487 264	0
Fastighetsförsäkring	46 657	7 877
Bevakning och larm	6 110	4 882
Kabel-tv och bredband	123 170	21 450
Trädgård och växter	4 662	0
Fastighetsskatt	65 290	0
Övrigt	109 708	32 122
Summa	1 576 105	189 465

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	2 291	314
Revisionsarvoden	17 748	0
Förvaltningskostnader	56 250	9 375
Konsultkostnader	16 719	0
Övriga föreningskostnader	22 293	1 826
Summa	115 301	11 515

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	24 997	0
Sociala avgifter	4 824	0
Summa	29 821	0

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 805 000	0
Omklassificering byggnad		189 805 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 805 000	189 805 000
Ingående avskrivningar	-500 347	0
Årets avskrivningar	-3 002 082	-500 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 502 429	-500 347
Utgående redovisat värde	186 302 571	189 304 653
Taxeringsvärde Fören 1		
Taxeringsvärden byggnader	61 979 000	20 961 000
Taxeringsvärden mark	15 750 000	15 750 000
Summa	77 729 000	36 711 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	186 302 571	189 304 653
Summa	186 302 571	189 304 653

Not 8 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	105 735 469
Årets investeringar	0	84 069 531
Omklassificering byggnad	0	-189 805 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i aktiebolag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Förvärv	0	0
Försäljningar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	0	22 813
Försäkringspremie	36 362	39 385
Tomträttsavgäld	121 816	121 816
Larm	4 120	4 050
Kabel-TV och bredband	31 356	30 623
Ekonomisk förvaltning	14 457	14 063
Övrigt	5 720	0
Summa	213 831	232 750

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank hypotek AB	1,250	2025-11-25	496 300	14 333 700
Swedbank hypotek AB	1,170	2023-11-24	0	17 400 000
Swedbank hypotek AB	1,057	Rörligt 3 mån	0	17 400 000
			496 300	49 133 700
Kortfristig del av långfristig skuld				-17 896 300
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				31 237 400

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 496 000 årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 46 653 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	51 944	71 029
Förskottsbetalda hyror och avgifter	236 844	280 452
EL	55 815	97 461
Fjärrvärme	30 641	23 693
Renhållning/Sophämtning	5 092	6 359
Bevakningskostnader	0	1 500
Projektkostnader	0	150 000
Summa	380 336	630 494

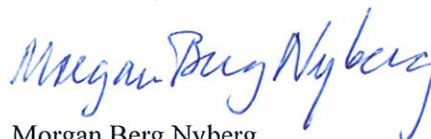
Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 630 000	49 630 000
Summa	49 630 000	49 630 000

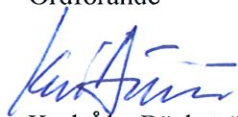
Karlstad 2022-04-19



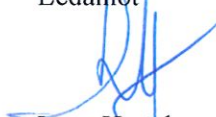
Lars Ode
Ordförande



Morgan Berg Nyberg
Ledamot



Karl Åke Bäckström
Ledamot



Lena Hertzberg
Ledamot



Michael Huss
Ledamot



Jeanette Molander
Ledamot



Peter Skytte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-22



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand, org.nr 769636-8062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 22/4 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor