



# Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand

769636-8062





## Ordförande har ordet

På nyår är det vanligt att titta framåt och ge nyårslöften. För min del började för många år sedan några vänner och jag att göra bokslut 1:a November, som är folkbokföringsdagen. Några av oss upprätthåller fortfarande denna sed att titta tillbaka på året som snart är slut och funderar över vad vi vill med kommande år.

För min del blev det naturligtvis aktuellt att titta på Brf Orrholmsstrand som en del av min utvärdering. Sedan vi i styrelsen tog över ansvaret har vi skapat nya stadgar, A-Ö, som enkelt berättar vad som gäller i en brf och dessutom skapat en hemsida. Vi har ordnat med regler för gemensamhetslokalen, gästlägenheten och terrassen. Terrassen har försetts med gasolgrill, solstolar, hängmatteställning m.m. Gymmet har flyttats till entrén och förbättrats samt att det nu går att nyttja dygnet runt. Dessutom har vi genomfört 2-årsbesiktning, även om allt inte är klart i skrivande stund, samt en OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll.

När det var dags för oss i huset att ta över ansvaret i bostadsrättsföreningen blev jag invald i styrelsen trots stort motstånd från Karlstadhus/Prepart. När vi skulle konstituera oss ställde jag upp som ordförande eftersom jag hade mer än 20 års erfarenhet av att sitta ordförande i en bostadsrättsförening. Jag sa också att jag inte hade för avsikt att sitta år efter år utan såg min roll som en uppstartare.

När jag den 1:a november såg vad vi gjort och dessutom konstaterade att flera i styrelsen genomgått styrelseutbildning, insåg jag att mitt igångsättande av styrelsen var fullföljt och därför meddelade jag valberedningen att jag avgår vid vårens stämma.

2022 blev ett mycket dramatiskt år genom att några fönster blåste ut och under några veckor var vi praktiskt dagligen i tv, radio och tidningarna. Detta innebar en stor belastning på styrelsen och många timmar fick läggas på information, sitta i möten, se till att alla balkonger tömdes och att alla balkongfönster togs ner. Därefter skulle alla fönster sättas tillbaka liksom balkongmöbleringen.

Nu säger jag inte detta för att avskräcka någon från att ta plats i styrelsen. Att sitta i en styrelse i en bostadsrättsförening är lärorikt och för det mesta väldigt roligt. Jag har trivts väldigt bra i Orrholmsstrands styrelse.

Den 15:e maj hålls året stämma kl 18.

Å styrelsens vägnar hälsar jag er hjärtligt välkomna att göra er röst hörd.



## Årsberättelse 2022

Ordinarie årsstämma hölls den 17 maj 2022 i Orrholmskolans matsal, Orrholmen, Karlstad. Stämman beslöt bl a att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2021.

Stämman beslöt vidare om omval av den sittande styrelsen varvid Lars Ode, Morgan Berg Nyberg och Lena Hertzberg valdes på 2 år medan Michael Huss, Karl Åke Bäckström, Jeanette Molander och Peter Skytte valdes på 1 år.

Till revisionsbyrå utsågs We Audit Sweden AB.

Till valberedning utsågs Carina Johansson och Lars-Göran Pettersson.

Stämmans viktigaste ärende i övrigt var att besluta om antagande av nya stadgar för föreningen. Extra stämma hölls den 22 augusti 2022 i föreningens gemensamhetslokal, vån 16, Näbbgatan 12, Karlstad. Extra stämmans enda uppgift var att för andra gången anta förslaget till nya stadgar för föreningen.

Styrelsen har under året hållit tio styrelsemöten varav ett var konstituerande varvid styrelsen beslöt att konstituera sig på samma sätt som gällt från förra årsstämman, dvs Lars Ode utsågs som ordförande, Peter Skytte som kassör, Morgan Berg Nyberg som sekreterare. I övrigt behölls även de ansvarsfrågor som var och en i styrelsen haft.

Styrelsen har endast haft något enstaka frånvarotillfälle vid sammanträdena under året.

Den helt överskuggande händelsen under året var incidenterna med de ned-blåsta fönsterpartierna på byggnadens balkonger. Händelsen resulterade i ett beslut från Stadsbyggnadsnämnden som ålade föreningen att som en säkerhetsåtgärd plocka ner samtliga fönster, ca 500 st. Balkongerna var utan fönster i över två månader. De medlemmar som hade behov därav fick låna utrymme av Vardaga för förvaring under tiden. Åtgärder med återinsättning, reparationer, diskussioner med byggherrar, byggfirmor, försäkringsbolag, grannar som fick skador på bilar mm har pågått till och från under hela året. Den ekonomiska regleringen av händelsen är ännu vid årets slut inte klarlagd.

Under året har det vid kraftigt regn läckt in vatten i cykelrummet och från garagetaket på vån -1. Vidare har garageporten måst repareras vid flera tillfällen.

Styrelsen har arbetat med ett förbättrat skalskydd vilket bl a inneburit en översyn av nödutgångarna. Dessa åtgärder har inte minst varit föranledda av att inbrott i huset har skett vid flera tillfällen. Tillgrepp har skett i främst cykelrum och entrén.

Styrelsen har under året tagit fram en lathund, A – Ö, där medlemmarna kan få svar på de flesta av sina praktiska frågor.

En ny stadga har arbetats fram och antagits och som är gällande från augusti 2022.

Föreningens ekonomi följs fortlöpande. Elpriset per kWh har höjts vid två tillfällen under året. Anledningen är förstås det allmänt höjda elpriset men även för att minska glappet mellan föreningens totala elkostnad och medlemmarnas sammanlagda betalning. Härutöver innebär räntehöjningarna samt inflationen i samhället att styrelsen har diskuterat och övervägt en höjning av avgiften till föreningen. Något beslut om detta fattades inte under året. Ekonomin i föreningen är fortsatt god.

Under 2022 har föreningen fått fem nya medlemmar (fyra lägenheter).

På trivselsidan har styrelsen ordnat städsöndag med efterföljande mingel, julmingel samt mingel som efterspel till årsstämman.



### Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB      Ordinarie  
Henrik Johansson                                      Suppleant

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-09-19.

### Medlemsinformation

#### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	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 en överlåtelse skett.

#### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 22 augusti 2022 genomfördes en extra föreningsstämma där beslut togs för andra gången att ändra stadgarna (första beslut togs på ordinare stämma). Fönster har blåst ned under vintern 2022 och att per avlämnade av denna årsredovisning pågår fortsatta diskussioner med inblandade parter, den ekonomiska regleringen av händelsen är inte klarlagd än

#### Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022 och uppgår till ca. 652 kr per m<sup>2</sup>. 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.

Lt ug  
h 71 115

Mv 04/10 B

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2018/19</b> (15 mån)
Nettoomsättning	2 947	2 943	607	0
Resultat efter finansiella poster	-2 656	-2 231	-339	0
Lån per m <sup>2</sup> (kr)	13 720,0	13 860,0	14 000,0	0,0
Räntekänslighet (%)	21,0	21,3	128,7	0,0
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	652,0	652,0	652,0	0,0
Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)	200,0	234,0	20,0	0,0
Sparande per m <sup>2</sup> (kr)	151,0	234,0	45,0	0,0
Balansomslutning	184 363	187 441	191 555	112 229
Soliditet (%)	73,2	73,4	71,3	2,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Inflyttning i fastigheten skedde under 2020 varför jämförelsen mellan nyckeltalen mot det året kan vara bristfällig.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>140 175 000</b>	<b>37 200</b>	<b>-376 080</b>	<b>-2 231 386</b>	<b>137 604 734</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 231 386	2 231 386	0
Reservering till yttre fond		37 200	-37 200		0
Årets resultat				-2 655 839	-2 655 839
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>140 175 000</b>	<b>74 400</b>	<b>-2 644 666</b>	<b>-2 655 839</b>	<b>134 948 895</b>

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

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:



Ansamlad förlust	-2 644 667
Årets resultat	-2 655 839
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-5 300 506</b>

*Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så*




Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	37 200
I ny räkning överföres	-5 337 706
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-5 300 506</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

LH  
  


<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 947 465	2 942 565
Övriga rörelseintäkter	3	284 690	200 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 232 155</b>	<b>3 143 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 808 200	-1 576 105
Underhållskostnader		-187 885	-59 787
Övriga externa kostnader	5	-144 766	-121 667
Personalkostnader och arvoden	6	-57 620	-29 821
Avskrivningar	7	-3 002 082	-3 002 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 200 553</b>	<b>-4 789 462</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 968 398</b>	<b>-1 645 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 455	-585 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-687 441</b>	<b>-585 440</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 655 839</b>	<b>-2 231 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 655 839</b>	<b>-2 231 386</b>

LH   
hå   
Mm  B



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	183 300 489	186 302 571
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 300 489</b>	<b>186 302 571</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>183 300 489</b>	<b>186 302 571</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 292	14 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	230 324	213 831
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>244 616</b>	<b>228 034</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		818 043	910 242
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>818 043</b>	<b>910 242</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 062 659</b>	<b>1 138 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>184 363 148</b>	<b>187 440 847</b>

W  
LT OM  
LH  
M/LP PS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		140 175 000	140 175 000
Fond för yttre underhåll		74 400	37 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>140 249 400</b>	<b>140 212 200</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 644 667	-376 080
Årets resultat		-2 655 839	-2 231 386
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 300 506</b>	<b>-2 607 466</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 948 894</b>	<b>137 604 734</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	13 341 100	31 237 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 341 100</b>	<b>31 237 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	35 296 300	17 896 300
Leverantörsskulder		126 873	96 178
Skatteskulder		107 010	225 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	542 971	380 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 073 154</b>	<b>18 598 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>184 363 148</b>	<b>187 440 847</b>

Ltt JM  
sm hf  
Ambo PS

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 655 839	-2 231 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 002 082	3 002 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>346 243</b>	<b>770 696</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 492	18 918
Förändring av leverantörsskulder		30 695	-85 705
Förändring av kortfristiga skulder		43 655	-4 539 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>404 101</b>	<b>-3 836 025</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av andelar i aktiebolag		0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-496 300	-496 300
Inbetalda insatser		0	3 225 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-496 300</b>	<b>2 728 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-92 199</b>	<b>-1 057 325</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		910 242	1 967 567
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>818 043</b>	<b>910 242</b>

LH JM  
LH LH

Am LO RB

## 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, uttrangeras 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.

LH JM  
AKH

MH RB

### **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 BFVAR 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**

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Sparande**

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

#### **Räntekänslighet**

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

#### **Energikostnad**

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

#### **Balansomslutning**

Föreningens samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

U LTH JM  
LTH JM  
LTH JM

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 312 465	2 306 565
Hyror garage och parkeringsplatser	635 000	636 000
<b>Summa</b>	<b>2 947 465</b>	<b>2 942 565</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Elintäkter	157 992	82 384
Vattenintäkter	58 324	51 673
Övernattningslägenhet	27 500	15 900
Övriga intäkter	40 874	50 995
<b>Summa</b>	<b>284 690</b>	<b>200 952</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	92 046	101 686
Filter, ventilation och OVK	60 870	10 861
Hiss	44 017	27 659
El	403 926	268 741
Fjärrvärme	181 374	186 891
Renhållning	64 157	62 253
Vatten och avlopp	125 573	74 245
Snöröjning och halkbekämpning	4 168	908
Tomträttsavgäld	487 264	487 264
Fastighetsförsäkring	44 065	46 657
Bevakning och larm	16 094	6 110
Kabel-tv och bredband	128 997	123 170
Trädgård och växter	1 980	4 662
Fastighetsskatt	73 020	65 290
Övrigt	80 648	109 708
<b>Summa</b>	<b>1 808 199</b>	<b>1 576 105</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	0	2 291
Revisionsarvoden	17 639	17 748
Förvaltningskostnader	57 830	56 250
Konsultkostnader	37 969	16 719
Övriga föreningskostnader	31 328	28 659
<b>Summa</b>	<b>144 766</b>	<b>121 667</b>

LH JM  
[Signaturen]  
[Signaturen]

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2022	2021
Styrelsearvode	48 300	24 997
Sociala avgifter	9 320	4 824
<b>Summa</b>	<b>57 620</b>	<b>29 821</b>

**Not 7 Byggnader och tomträtt**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	189 805 000	189 805 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>189 805 000</b>	<b>189 805 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 502 429	-500 347
Årets avskrivningar	-3 002 082	-3 002 082
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 504 511</b>	<b>-3 502 429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 300 489</b>	<b>186 302 571</b>
<b>Taxeringsvärde Fören 1</b>		
Taxeringsvärden byggnader	77 752 000	61 979 000
Taxeringsvärden mark	13 950 000	15 750 000
<b>Summa</b>	<b>91 702 000</b>	<b>77 729 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	183 300 489	186 302 571
<b>Summa</b>	<b>183 300 489</b>	<b>186 302 571</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	23 976	0
Försäkringspremie	38 517	36 362
Tomträttsavgäld	121 816	121 816
Larm	4 200	4 120
Kabel-TV och bredband	36 005	31 356
Ekonomisk förvaltning	0	14 457
Övrigt	5 810	5 720
<b>Summa</b>	<b>230 324</b>	<b>213 831</b>

LT JM  
4-10-15  
Pm 10 15

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Amorteringar	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2022-12-31
Swedbank hypotek AB	1,250	2025-11-25	496 300	13 837 400
Swedbank hypotek AB	1,170	2023-11-24	0	17 400 000
Swedbank hypotek AB	2,835	Rörligt 3 mån	0	17 400 000
			<b>496 300</b>	<b>48 637 400</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-35 296 300
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>13 341 100</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	79 734	51 944
Förskottsbetalda hyror och avgifter	299 788	236 844
EL	69 244	55 815
Fjärrvärme	30 970	30 641
Renhållning/Sophämtning	5 614	5 092
Styrelsearvode ink. sociala avgifter	57 620	0
<b>Summa</b>	<b>542 970</b>	<b>380 336</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 630 000	49 630 000
<b>Summa</b>	<b>49 630 000</b>	<b>49 630 000</b>

*Y* LHM  
*Ma*  
*Mm* KB



Karlstad 2023-04-27



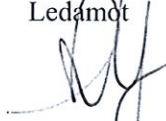
Lars Öde  
Ordförande



Morgan Berg Nyberg  
Ledamot



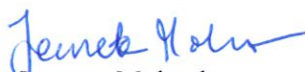
Karl Åke Bäckström  
Ledamot



Lena Hertzberg  
Ledamot



Michael Huss  
Ledamot



Jeanette Molander  
Ledamot



Peter Skytte  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03



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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2022 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 3 / 5- 2023



Urban Johansson

Auktoriserad revisor