



Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand

769636-8062



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Föreningens fastighet innehas med tomträtt, avgäldsperioden löper ut 2040-12-31 och förlängningstiden är 40 år, omförhandling av avgälden kan ske tidigast 2028-12-31. Fastigheten är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

11 st 2 rok
23 st 3 rok
11 st 4 rok

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. Stadgeenlig underhållsplan saknas per 2023-12-31, styrelsen arbetar vidare med det.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 haft följande sammansättning:

Clas-Uno Brask	Ledamot	Ordförande
Karl Åke Bäckström	Ledamot	
Lena Hertzberg	Ledamot	
Jesper Tuvebrink	Ledamot	
Jeanette Molander	Ledamot	
Peter Skytte	Ledamot	
Morgan Berg Nyberg	Ledamot	

Vid stämman avgick Lars Ode och Michael Huss ur styrelsen.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JT", "UB", "JM", and "Ami".

Styrelsen har under 2023 hållit elva protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 52 500 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Ordinarie
Henrik Johansson	Suppleant

Valberedning

Carina Johansson	Sammankallande
Lars-Göran Pettersson	

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, bravida	Brandlarm

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar. Under året har två överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit elstöd om 87 256 kr, i övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kassaflödet är dock positivt i föreningen och styrelsen räknar med att kunna finansiera framtida underhåll med en kombination av eget kassflöde och lån.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 20% från och med 1/7 -2023 genomsnittlig årsavgift uppgår till ca. 782 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el och vatten, debiteras retroaktivt efter faktisk förbrukning. Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 23%.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JJ", "JH", "WS", "Am", "UB", and "PS".

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 157	2 947	2 943	607
Resultat efter finansiella poster	-2 605	-2 656	-2 231	-339
Årsavgift per m ² (kr)	782,0	652,0	652,0	652,0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	71,5	73,4	62,6
Skuldsättning per m ² (kr)	13 580,0	13 720,0	13 860,0	14 000,0
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	13 580,0	13 720,0	13 860,0	14 000,0
Räntekänslighet (%)	18,9	21,0	21,3	128,7
Sparande per m ² (kr)	119,0	151,0	234,0	45,0
Energikostnad per m ² (kr)	153,0	200,0	234,0	20,0
Balansomslutning	181 671	184 363	187 441	191 555
Soliditet (%)	72,8	73,2	73,4	71,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 175 000	74 400	-2 644 666	-2 655 839	134 948 895
Disposition av föregående års resultat:			-2 655 839	2 655 839	0
Reservering till yttre fond		37 200	-37 200		0
Årets resultat				-2 604 689	-2 604 689
Belopp vid årets utgång	140 175 000	111 600	-5 337 705	-2 604 689	132 344 206

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KJ", "JT", "JM", "AK", "PE", "AM", and "LH".

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Ansamlad förlust	-5 337 705
Årets resultat	-2 604 689
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-7 942 394

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	106 350
I ny räkning överföres	-8 048 744
Att balansera i ny räkning	-7 942 394

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

WJ JT JH
PS
CAB Ann WS

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 156 928	2 947 465
Övriga rörelseintäkter	3	328 481	284 690
Summa rörelseintäkter		3 485 409	3 232 155
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 725 216	-1 808 200
Underhållskostnader		-24 447	-187 885
Övriga externa kostnader	5	-136 906	-144 766
Personalkostnader och arvoden	6	-62 632	-57 620
Avskrivningar	7	-3 002 082	-3 002 082
Summa rörelsekostnader		-4 951 283	-5 200 553
Rörelseresultat		-1 465 874	-1 968 398
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 057	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 140 872	-687 455
Summa finansiella poster		-1 138 815	-687 441
Resultat efter finansiella poster		-2 604 689	-2 655 839
Årets resultat		-2 604 689	-2 655 839

Handwritten notes in blue ink: UJ, JT, OM, PS, HY, MM, and other illegible scribbles.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	180 298 407	183 300 489
Summa materiella anläggningstillgångar		180 298 407	183 300 489
Summa anläggningstillgångar		180 298 407	183 300 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		750	0
Övriga fordringar		169 902	14 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	253 672	230 324
Summa kortfristiga fordringar		424 324	244 616
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		947 785	818 043
Summa kassa och bank		947 785	818 043
Summa omsättningstillgångar		1 372 109	1 062 659
SUMMA TILLGÅNGAR		181 670 516	184 363 148

WJ JT JM
JS JK JG
CJS Mm

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		140 175 000	140 175 000
Fond för yttre underhåll		111 600	74 400
Summa bundet eget kapital		140 286 600	140 249 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 337 705	-2 644 667
Årets resultat		-2 604 689	-2 655 839
Summa fritt eget kapital		-7 942 394	-5 300 506
Summa eget kapital		132 344 206	134 948 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 844 800	13 341 100
Summa långfristiga skulder		12 844 800	13 341 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	35 296 300	35 296 300
Leverantörsskulder		163 272	126 873
Skatteskulder		114 740	107 010
Övriga skulder		1 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	905 998	542 971
Summa kortfristiga skulder		36 481 510	36 073 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 670 516	184 363 148

UJ JT JM
CSB [signature] [signature] [signature]

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 604 689	-2 655 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 002 082	3 002 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	397 393	346 243
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-750	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 149	-16 492
Förändring av leverantörsskulder	36 399	30 695
Förändring av kortfristiga skulder	215 149	43 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626 042	404 101
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-496 300	-496 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 300	-496 300
Årets kassaflöde	129 742	-92 199
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	818 043	910 242
Likvida medel vid årets slut	947 785	818 043

WJ JT JM
H
Mm

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

W JT JM
B JH M
C M

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

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.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "JT", "JM", "CB", and "Mm".

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

UJ JT JM
B H K
CAB Am

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 543 695	2 312 465
Hyror garage och parkeringsplatser	613 233	635 000
Summa	3 156 928	2 947 465

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elintäkter	156 838	157 992
Kallvatten	57 638	58 324
Övernattningslägenhet	26 750	27 500
Övriga intäkter	87 256	40 874
Summa	328 482	284 690

Övriga intäkter inkluderar elstöd om 87 256 kr.

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	97 695	92 046
Filter, ventilation och OVK	34 646	60 870
Energideklaration	9 913	0
Hiss	36 321	44 017
El	249 252	403 926
Fjärrvärme	188 732	181 374
Renhållning	70 126	64 157
Vatten och avlopp	105 957	125 573
Snöröjning och halkbekämpning	0	4 168
Tomträttsavgäld	487 264	487 264
Fastighetsförsäkring	46 358	44 065
Bevakning och larm	110 348	16 094
Kabel-tv och bredband	143 554	128 997
Trädgård och växter	1 886	1 980
Fastighetsskatt	73 020	73 020
Övrigt	70 144	80 648
Summa	1 725 216	1 808 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	16 484	17 639
Förvaltningskostnader avt	64 105	57 830
Konsultkostnader	30 469	37 969
Övriga föreningskostnader	25 848	31 328
Summa	136 906	144 766

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JT", "Jm", "PS", "CAB", and "Mm".

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala avgifter	10 132	9 320
Summa	62 632	57 620

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	189 805 000	189 805 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 805 000	189 805 000
Ingående avskrivningar	-6 504 511	-3 502 429
Årets avskrivningar	-3 002 082	-3 002 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 506 593	-6 504 511
Utgående redovisat värde	180 298 407	183 300 489
Taxeringsvärde Fören 1		
Taxeringsvärden byggnader	77 752 000	77 752 000
Taxeringsvärden mark	13 950 000	13 950 000
Summa	91 702 000	91 702 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	180 298 407	183 300 489
Summa	180 298 407	183 300 489

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	25 140	23 976
Försäkringspremie	39 208	38 517
Tomträttsavgäld	121 816	121 816
Larm	5 247	4 200
Kabel-TV och bredband	38 259	36 005
Ekonomisk förvaltning	18 193	0
Övrigt	5 810	5 810
Summa	253 673	230 324

M
FS
C/S
JOM
16
M

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	1,250	2025-11-25	496 300	13 341 000
Swedbank hypotek AB	4,709	2024-02-28	0	17 400 000
Swedbank hypotek AB	4,870	2024-10-25	0	17 400 000
			496 300	48 141 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-35 296 300
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				12 844 800

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 496 000 årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 45 661 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	377 770	79 734
Förskottsbetalda hyror och avgifter	393 556	299 788
EL	33 761	69 244
Fjärrvärme	32 362	30 970
Renhållning/Sophämtning	5 918	5 614
Styrelsearvode ink. sociala avgifter	62 632	57 620
Summa	905 999	542 970

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 630 000	49 630 000
Summa	49 630 000	49 630 000

W JT an
R JK K
CFS Mu

Karlstad 2024-03-19



Clas-Uno Brask
Ordförande



Morgan Berg Nyberg
Ledamot



Karl Åke Bäckström
Ledamot



Lena Hertzberg
Ledamot



Jeanette Molander
Ledamot



Peter Skytte
Ledamot



Jesper Tuvebrink
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand
Org.nr 769636-8062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Karlstad den 25/3-2024

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor