

Orsabostäder AB
Org nr 556215-5084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad verkställande direktör i Orsabostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-08.
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten fördelas.

Orsa 2023-04-24

Ort och datum


Underskrift

Roland Fällby
Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Orsabostäder AB, organisationsnummer 556215-5084, får härmed avge berättelse över 2022 års verksamhet.

Verkställande direktör

Från och med augusti 2016 är Roland Fällby utsedd till VD.

Styrelse

Ledamöter Parti

Bernt Westerhagen	Ordf	(c)
Hans Lans	v Ordf	(s)
Hans-Göran Olsson		(s)
Lars Olof Uleander		(kd)
Aino Eurenus		(c)

Suppleanter

Ronnie Lovén	(c)
Johan Smids	(c)
Leif Altner	(m)
Bo Finnström	(s)
Per-Erik Wiik	(c)

Revisorer

Anders Hvittfeldt	Huvudansvarig revisor Qrev AB
ElsMari Laggår Bärjegård	Lekmannarevisor

Suppleanter

Susanne Andersson	Lekmannarevisor
-------------------	-----------------

Roll
AB

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelseledamöter, två i förening. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivareorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a)

Hyror

Hysesförhandlingarna för 2022 genomfördes under februari 2022. Överenskommelsen blev sådan att hyrorna höjdes med 2,4% från och med den 1 april 2022.

Likviditet

Betalningsförmågan är fortsatt god. Soliditeten uppgår till 42% (41%)

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hysesintäkter	tkr	57 759	55 558	54 147	52 766	51 013
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 724	8 015	10 008	8 152	10 176
Balansomslutning	tkr	232 731	224 994	215 491	205 803	198 148
Antal anställda	st	13	12	12	10	10
Soliditet	%	42,1	41,1	40,0	37,9	36,1
Avkastning på totalt kapital	%	3,5	4,2	5,6	5,1	6,2
Avkastning på eget kapital	%	6,9	8,7	11,6	10,4	14,2
Bruttoränta	%	1,3	1,4	1,8	2,1	2,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Orsabostäder har under året haft en markanvisningstävling gällande en byggrätt på Kv. Hästen och har tecknat ett markanvisningsavtal med Lillskär AB som vann tävlingen. Exploatörens målsättning är att bygga ca 13 bostadsrätter i storlek 2 till 3 rum och kök. Om målsättningen uppnås kommer det medföra att Orsa får fler bostadsrätter och att bostadsområdet lyfts kvalitetsmässigt då man blandar hyresrätter med bostadsrätter inom området.

På Kyrkogatan 2 håller vi på att utveckla delar av fastigheten som varit butik, verksamhets- och kontorsytor till lägenheter. Om bolaget går vidare med förslaget kommer vi att utöka vårt bestånd med 8 lägenheter. Vi håller också på att se om vi kan förvärva grannfastigheten för att få synergier gällande utemiljö och gemensamhetsytor.

[Handwritten signature]

Vi har haft en vakansgrad för 2022 på 0,3% och en omflyttningsfrekvens på ca 20% i våra bostäder vilket motsvarar ca 12 lägenheter som byter hyresgäst i månaden. Omflyttningsfrekvensen har minskat med 2% mot 2021 vilket motsvarar uppsatt mål i affärsplanen. Hyresförlusterna på lägenheter har varit 0,3% vilket är 0,7% under uppsatt mål. Orsak till vår låga vakansgrad är att vi blivit effektivare i vårt underhåll och uthyrningsarbete.

I vårt arbete med boendeinflytande har vi haft ett flertal gårdsträffar i samarbete med hyresgästföreningen för att få våra hyresgästers synpunkter och önskemål på utveckling av sin boendemiljö.

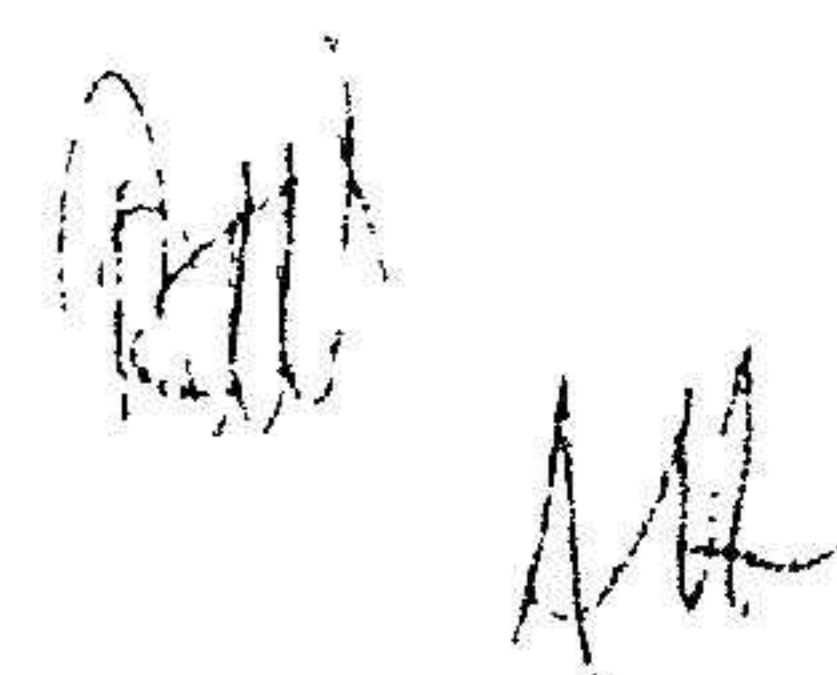
Inför 2022 års hyresförhandling yrkade bolaget 3,4% hyreshöjning för att klara av de taxehöjningar som bolaget fått. Överenskommelsen blev på 2,4% som båda parter ansåg vara rimligt utifrån rådande förutsättningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett i början av 2023.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	29 000 000	1 800 000	52 417 829	83 217 829
Årets resultat	-	-	6 160 439	6 160 439
Eget kapital 2021-12-31	29 000 000	1 800 000	58 578 268	89 378 268
Årets resultat	-	-	4 963 011	4 963 011
Eget kapital 2022-12-31	29 000 000	1 800 000	63 541 279	94 341 279



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står
följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	58 578 268,23
Årets vinst	4 963 011,05
	<hr/>
	<u>63 541 279,28</u>

Styrelsen och verkställande direktören
föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning balanseras kr 63 541 279,28

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av
efterföljande resultaträkning och balansräkning med bokslutskommentarer.

[Handwritten signature]
A.H.

2023042512611

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	57 758 659	55 558 275
Övriga rörelseintäkter		2 845 696	2 480 165
		<u>60 604 355</u>	<u>58 038 440</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-9 343 319	-9 146 648
Taxebundna kostnader		-11 709 022	-9 886 164
Uppvärmning		-7 128 720	-7 232 258
Fastighetsskatt		-717 006	-475 259
Övriga externa kostnader		-3 327 329	-3 351 309
Personalkostnader	3	-8 878 111	-8 183 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-11 330 179	-10 243 403
		<u>-52 433 686</u>	<u>-48 518 078</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-52 433 686	-48 518 078
Rörelseresultat		8 170 669	9 520 362
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		17 794	16 642
Finansiella kostnader		-1 464 467	-1 522 096
		<u>-1 446 673</u>	<u>-1 505 454</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-1 446 673	-1 505 454
Resultat efter finansiella poster		6 723 996	8 014 908
Bokslutsdispositioner	5	-465 000	-245 000
Skatt på årets resultat	6	-1 295 985	-1 609 469
		<u>4 963 011</u>	<u>6 160 439</u>
Årets vinst			
		4 963 011	6 160 439

2023042512612

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	217 089 485	217 907 642
Pågående nyanläggning	8	96 563	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 701 335	2 696 135
		<hr/>	<hr/>
		219 887 383	220 603 777
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar		47 964	47 964
Andra långfristiga fordringar		657 630	581 501
		<hr/>	<hr/>
		705 594	629 465
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		220 592 977	221 233 242
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		63 121	72 937
Fordringar hos koncernföretag		8 712 514	220 758
Aktuella skattefordringar		1 330 867	1 287 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		351 972	872 670
Övriga kortfristiga fordringar		7 622	470 678
		<hr/>	<hr/>
		10 466 096	2 924 120
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 671 608	836 649
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		12 137 704	3 760 769
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		232 730 681	224 994 011
		<hr/>	<hr/>

2023042512613

Handwritten signatures and initials.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (29 000 aktier à 1.000 kr)		29 000 000	29 000 000
Reservfond		1 800 000	1 800 000
		<u>30 800 000</u>	<u>30 800 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		58 578 268	52 417 829
Årets vinst		4 963 011	6 160 439
		<u>63 541 279</u>	<u>58 578 268</u>
Summa eget kapital		<u>94 341 279</u>	<u>89 378 268</u>
Obeskattade reserver	10	<u>4 479 000</u>	<u>4 014 000</u>
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	11	699 000	745 000
Uppskjutna skatter	12	11 928 815	10 867 241
		<u>12 627 815</u>	<u>11 612 241</u>
Summa avsättningar		<u>12 627 815</u>	<u>11 612 241</u>
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till kreditinstitut		<u>40 000 000</u>	<u>88 600 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>40 000 000</u>	<u>88 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		68 600 000	20 000 000
Förskott från kunder		4 206 978	3 205 025
Leverantörsskulder		2 541 833	2 409 243
Skulder till koncernföretag		723 112	1 613 963
Övriga kortfristiga skulder		1 366 928	505 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 843 736	3 656 245
		<u>81 282 587</u>	<u>31 389 502</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>81 282 587</u>	<u>31 389 502</u>
Summa eget kapital och skulder	15, 16	<u>232 730 681</u>	<u>224 994 011</u>

2023042512614

Handwritten initials/signature

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Försäljning redovisas vid leverans till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljning redovisas netto efter ev moms och rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter från tjänster redovisas i den period utförs.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver och liknande resultatposter

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, utangeras 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 de beräknas ge företaget 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.

Följande avskrivningsperioder tillämpas

Fastigheter	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Orsabostäder AB förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. Orsabostäder AB redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler, som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. (K3, 28.25) Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. (K3, 28.26) Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. (K3, 28.27)

Derivatinstrument

Avtal om en så kallad ränteswap används av bolaget för räntebindning och skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Bruttoränta

Totala räntekostnader i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter för bostäder	52 229 720	50 759 364
Hyresintäkter för lokaler	4 810 041	4 686 198
Hyresintäkter för garage/parkering	1 636 208	1 500 175
Hyresbortfall för bostäder	-145 807	-646 793
Hyresbortfall för lokaler	-334 927	-214 801
Hyresbortfall för garage/parkering	-219 974	-217 379
Övriga rabatter	-216 602	-308 489
Summa	<u>57 758 659</u>	<u>55 558 275</u>

Not 3 Personal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	9	8
Totalt	<u>13</u>	<u>12</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	5 768 333	5 598 593
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 858 006	1 576 286
Pensionskostnader	798 118	556 971
Uttagsskatt	365 050	341 870
Övriga personalkostnader	88 604	109 317
Totalt	<u>8 878 111</u>	<u>8 183 037</u>

2023042512617

[Handwritten signatures]

Not 4 Avskrivningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	9 988 634	9 102 919
Markanläggningar	823 225	749 016
Inventarier och fordon	518 320	391 468
	<u>11 330 179</u>	<u>10 243 403</u>

Not 5 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	86 000	245 000
Förändring av periodiseringsfond	379 000	-
Summa	<u>465 000</u>	<u>245 000</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	234 411	3 550
Uppskjuten skatt	1 061 574	1 605 919
Skatt på årets resultat	<u>1 295 985</u>	<u>1 609 469</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	310 876 864	287 901 815
Årets förändringar		
-Inköp	9 993 702	21 006 276
-Omklassificeringar	-	1 968 773
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 870 566	310 876 864
Ingående avskrivningar	-92 969 222	-83 117 287
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-10 811 859	-9 851 935
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 781 081	-92 969 222
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	217 089 485	217 907 642
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	192 295 000	160 356 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	-	1 968 773
Under året nedlagda kostnader	96 563	-
Under året genomförda omfördelningar	-	-1 968 773
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	96 563	0

2023042512619

Handwritten initials/signature

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 598 572	6 872 285
Årets förändringar		
-Inköp	523 520	726 287
	<u>8 122 092</u>	<u>7 598 572</u>
Ingående avskrivningar	-4 902 437	-4 510 969
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-518 320	-391 468
	<u>-5 420 757</u>	<u>-4 902 437</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 420 757	-4 902 437
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 701 335</u>	<u>2 696 135</u>

Not 10 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 552 000	1 466 000
Periodiseringsfond	2 927 000	2 548 000
Summa	<u>4 479 000</u>	<u>4 014 000</u>

Not 11 Avsatt till pensioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avsättningar pensionsskuld	699 000	745 000
Summa	<u>699 000</u>	<u>745 000</u>

Not 12 Uppskjuten skatt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år	-104 705	-569 736
Uppskjuten skatteskuld på temporär skillnad mellan bokförda och skattemässiga restvärden på byggnader	12 033 520	11 436 977
	<u>11 928 815</u>	<u>10 867 241</u>

Den latent ej redovisade skatten på obeskattade reserver uppgår till 923 tkr (827 tkr).

Not 13 Upplåning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	40 000 000	88 600 000
Summa	<u>40 000 000</u>	<u>88 600 000</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	68 600 000	20 000 000
Summa	<u>68 600 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa räntebärande skulder	<u>108 600 000</u>	<u>108 600 000</u>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	-

Handwritten signatures and initials.

2023042512621

Not 14 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontrakt med negativa verkliga värden: Ränteswapar	-	468 098

Värdet ovan motsvarar den kostnad som skulle uppstå om bolaget förtidsinlöste de framtida räntesäkringarna på balansdagen

Not 15 Eventualskulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Garantibelopp Fastigo	114 997	113 919
Investeringsstöd	1 150 552	1 150 552
Summa ansvarsförbindelser	<u>1 265 549</u>	<u>1 264 471</u>

Not 16 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar på 103 365 tkr finns i eget förvar.

[Handwritten signatures]

2023042512622

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-03-08 för fastställelse.

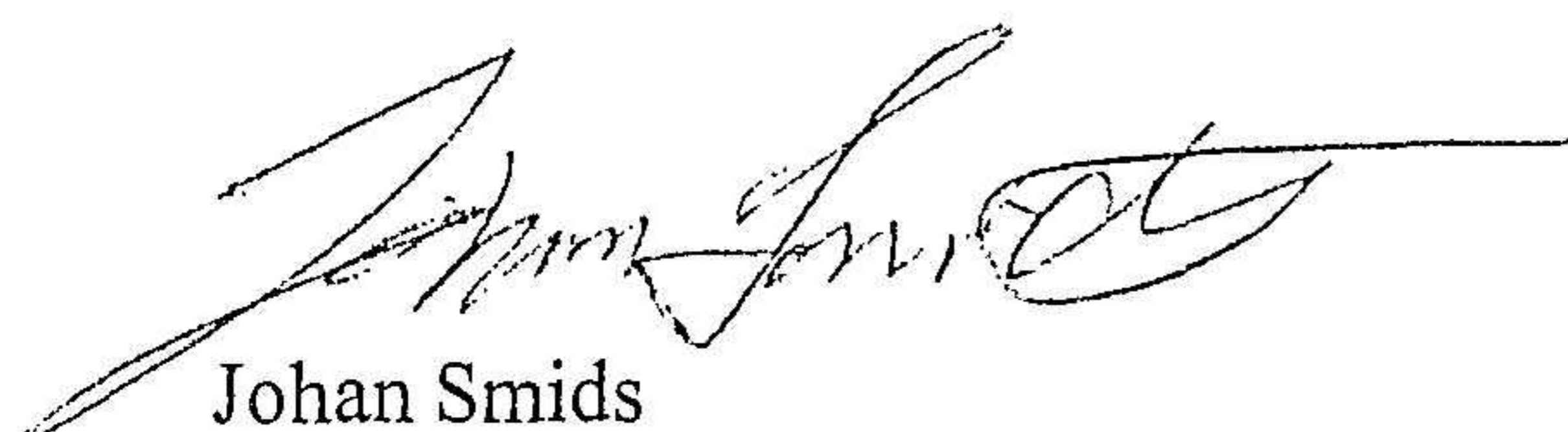
Orsa 2023-02-24

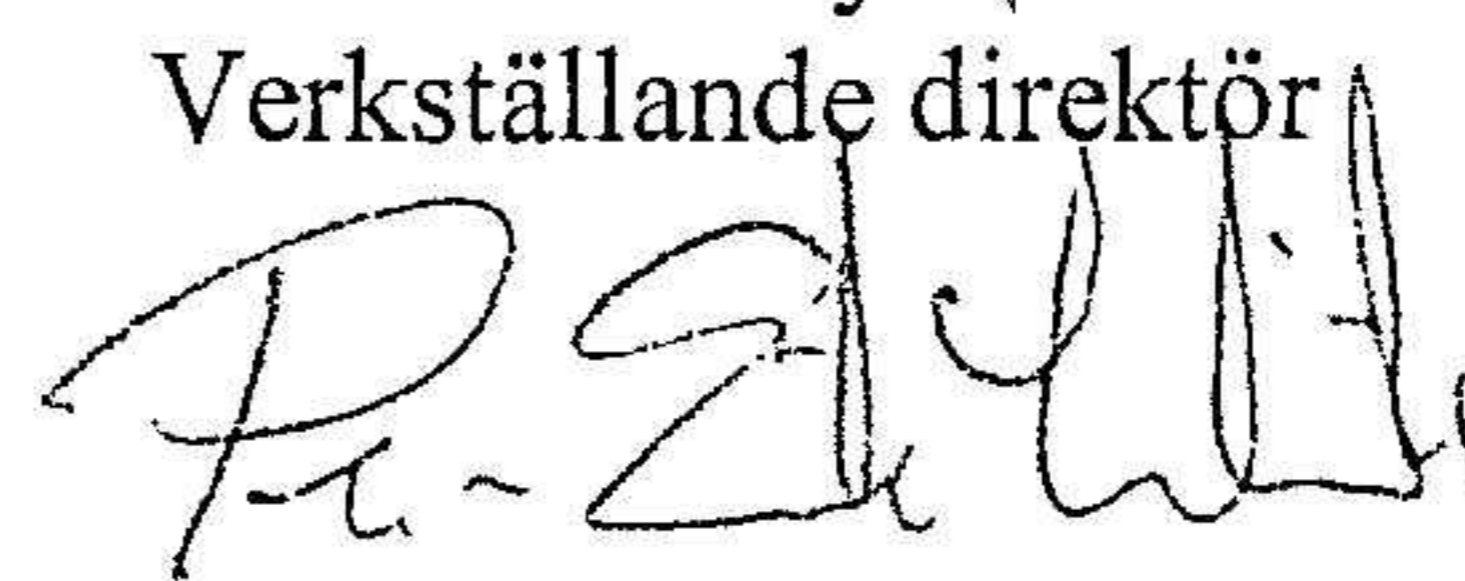

Bernt Westerhagen
Ordförande


Hans Lans
Vice ordförande


Hans-Göran Olsson

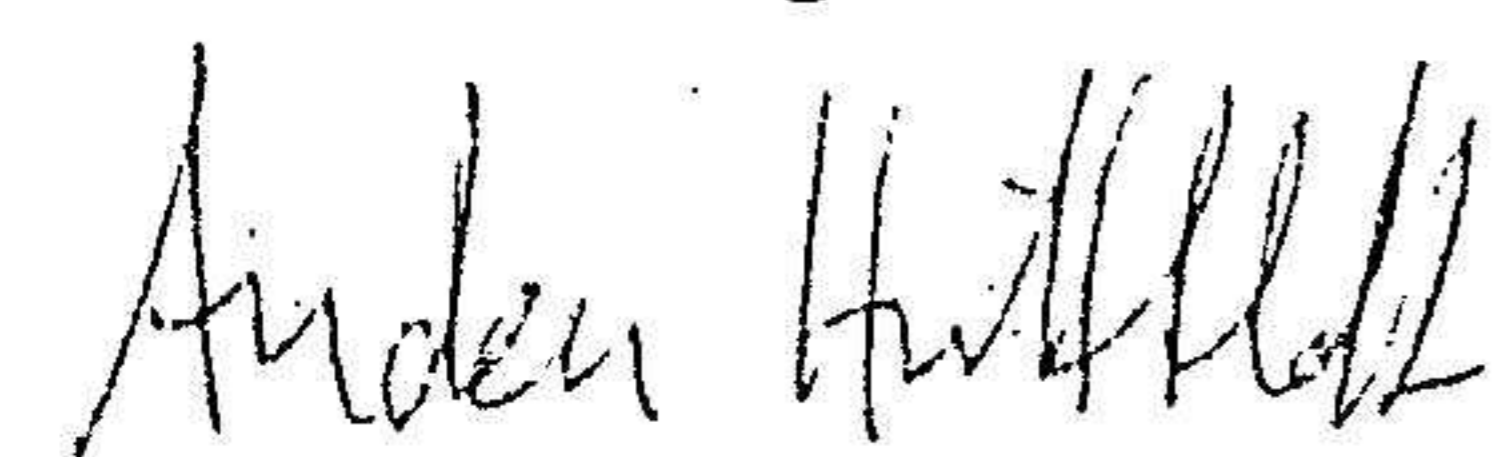

Roland Fällby
Verkställande direktör


Johan Smids
Styrelsesuppleant


Per-Erik Wiik
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 03-06 .

Huvudansvarig revisor för Qrev AB


Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Orsabostäder AB
Org.nr. 556215-5084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Orsabostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Orsabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Orsabostäder AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Orsabostäder AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Orsabostäder AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

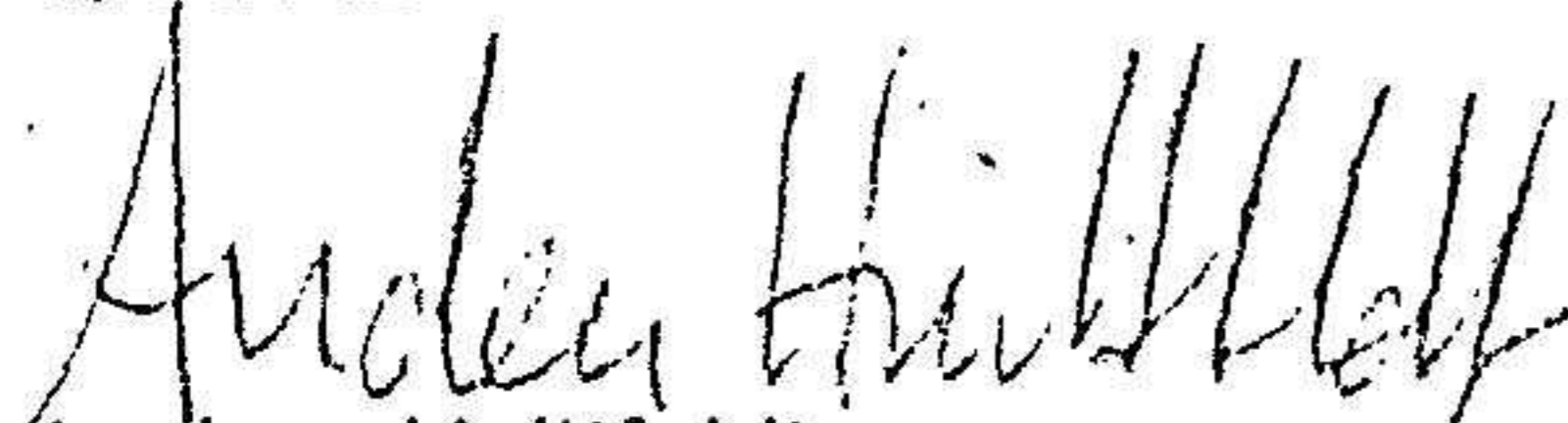
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Mora den 6 mars 2023

Qrev AB



Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor