

Årsredovisning
för
BRF Östersundshus 18
793200-2145

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Östersundshus 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: I 229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18 177 677 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 3 894 tkr bättre än föregående år, främst genom mindre underhållskostnader. Kostnader för underhåll av kulvertar etapp två tas upp som investering år 2022 och kommer att bokas som investering allt eftersom etapperna blir klara.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2023 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 454 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 448 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sprängaren 5 - 7 och 9 - 11 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 30 byggnader med 492 lägenheter och 14 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974-75. Fastighetens adress är Färgargränd 1-43, Kopparslagargränd 1-43 och 2-44 samt Stenhuggargränd 2-26 i Östersund.

I föregående års bokslut visar fastighetsinteckningar felaktigt värde p.g.a byte av långgivare.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
80	150	200	62	492

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
14	269	75	200

Total bostadsarea	33 452 m ²
Total lokalarea	355 m ²

Årets taxeringsvärde	219 518 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	198 003 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 334 tkr och planerat underhåll för 763 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Badrum	2016-2018
Soprum	2016
Individuell mätning el	2016
Byte undercentraler och termostatventiler	2016-2018
Loftgångar	2018
Tvättutrustning, dörrstoppar	2019
Installationer, lås ,el, vattenventiler	2019
Huskropp utvändigt	2019
Markytor, staket	2019
Garage & P-platser	2019
Installationer, tvättutrustning	2020
Balkonger, målning	2020
Fönster, dörrar, portar	2020
Garage och p-platser	2020
Innergård	2020
Tvättutrustning	2021
Markytor	2021
Dörrar, portar	2021-2022

Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp tkr</u>
Gemensamma utrymmen	2
Badrum	755
Dörrar, portar	6

Planerat underhåll/investering

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Badrum	Pågående
Värmekulvert m.m	2021-2024

Styrelsen och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter		Valda t.o.m. årsstämman
Jan Sund	Ordförande	2024
Kerstin Anderstig Arntsen	Sekreterare	2023
Bo Johansson	Vice ordförande	2023
Ingegerd Lundebo	Ledamot	2023
Viktoria Svande	Ledamot	2024
Ulf Jacobsson	Ledamot	2024
Håkan Lindberg	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter		Valda t.o.m. årsstämman
Lars Nyström	Suppleant	2023
Adriana Vasques	Suppleant	2024
Nisse Höglund	Suppelant	2023
Ordinarie revisorer		Valda t.o.m. årsstämman
Bodil Sigvardsson	Förtroendevald revisor	2023
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Valberedning		Valda t.o.m. årsstämman
Susanne Laurin		2023
Hugo Krans		2023
Simon Rödén	Sammanställande	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 615 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 613 personer.

Inför det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat om förhöjd årsavgift med 6 %. Det debiteras en balkongavgift på 400 kr per månad och lägenhet från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m² /år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 48 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 49 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 492 stycken bostadsrätter placerade vilket är lika som föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	24 608	23 934	23 784	23 678	23 680
Årets resultat	4 994	1 100	1 947	3 370	-13 890
Resultat exkl avskrivningar	8 448	4 454	5 380	6 677	-13 089
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	120	164	118	175
Balansomslutning	161 029	163 002	160 798	156 678	137 326
Årets kassaflöde, indirekt metod	-653	1 995	786	-2 107	-9 986
Soliditet (%)	14	12	10	9	8
Kassalikviditet (%)	153	103	95	148	125
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	662	641	641	641	641
Driftkostnader, kr/m ²	478	585	543	397	923
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	455	548	433	369	336
Ränta, kr/m ²	60	57	57	57	43
Underhållsfond, kr/m ²	405	368	284	227	137
Lån, kr/m ²	3 957	4 049	4 142	4 042	3 539
Skuldkvot	5	5	5	5	5

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen,

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet har beräknats exklusive kortfristiga lån då de med största sannolikhet kommer att förlängas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 840 789	12 319 435	1 987 002	1 100 642	17 247 868
Disposition av föregående års resultat:			1 100 642	-1 100 642	0
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000		0
lanspråktagande av underhållsfond		-763 024	763 024		0
Årets resultat				4 994 014	4 994 014
Belopp vid årets utgång	1 840 789	13 556 411	1 850 668	4 994 014	22 241 882

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 850 668
årets vinst	4 994 014
	6 844 682

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	2 000 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-763 024
i ny räkning överföres	5 607 706
	6 844 682

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	24 608 445	23 933 736
Övriga rörelseintäkter	3	3 383 416	3 564 111
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		27 991 861	27 497 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-15 985 036	-19 569 694
Övriga externa kostnader	5	-898 398	-935 610
Personalkostnader	6	-327 913	-357 659
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-3 454 974	-3 353 897
Övriga rörelsekostnader	8	-347 300	-369 371
Summa rörelsekostnader		-21 013 621	-24 586 231
Rörelseresultat		6 978 240	2 911 616
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	0	84 548
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	20 220	9 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 004 446	-1 905 464
Summa finansiella poster		-1 984 226	-1 810 974
Resultat efter finansiella poster		4 994 014	1 100 642
Resultat före skatt		4 994 014	1 100 642
Årets resultat		4 994 014	1 100 642

J.L. J. H.S.
Bon V. M. L.S.
B.S.



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	151 184 330	151 942 606
		151 184 330	151 942 606
Summa anläggningstillgångar		151 184 330	151 942 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 668	66 544
Övriga fordringar		264 823	366 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 086 789	1 507 784
		1 379 280	1 940 904
Kassa och bank	14	8 465 366	9 118 787
Summa omsättningstillgångar		9 844 646	11 059 691
SUMMA TILLGÅNGAR		161 028 976	163 002 297

202

2022
Ban
VS
Hå
43
PSS

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 840 789

1 840 789

Fond för yttre underhåll

13 556 411

12 319 435

15 397 200

14 160 224

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 850 668

1 987 002

Årets resultat

4 994 014

1 100 642

6 844 682

3 087 644

Summa eget kapital

22 241 882

17 247 868

Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut

16

100 641 483

62 694 902

Summa långfristiga skulder

100 641 483

62 694 902

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

31 736 133

72 757 629

Leverantörsskulder

1 939 187

4 320 082

Aktuella skatteskulder

84 315

16 165

Övriga skulder

17

551 426

555 888

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

3 834 550

5 409 763

Summa kortfristiga skulder

38 145 611

83 059 527

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19

161 028 976

163 002 297

Handwritten signature

Handwritten notes:
J.L. JS H
BAN
VS
43
40

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 994 014	1 100 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 802 274	3 723 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 796 288	4 823 910
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		561 624	-268 185
Förändring av kortfristiga skulder		-3 892 420	4 200 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 465 492	8 756 394
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 043 998	-4 402 201
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	738 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 043 998	-3 664 201
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-3 074 915	-3 096 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 074 915	-3 096 856
Årets kassaflöde		-653 421	1 995 337
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 118 787	7 123 450
Likvida medel vid årets slut		8 465 366	9 118 787

J.L.

Jon
VS
PS
43

PS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

aa

Bon
v3
s.k
43
75
AA
tA

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Värme vatten stammar	50 år
El, IMD	30 år
Fasad, loftgångar	120 år
Fönster, dörrar, portar	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25 år
Balkonger	50 år
Kök, badrum inre UH	50 år
Yttertak	40 år
Styr-övervakning, installationer	20 år
Markanläggningar	20 år
Garage och miljöhus	50 år
Övrigt	30 år

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,6 procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	22 137 504	21 468 540
Lokaler ej momspliktiga	75 224	73 168
Garage & p-plats	1 771 038	1 733 693
Elavgifter	624 680	658 334
	24 608 446	23 933 735

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Bredbandsavgift	661 950	668 800
Övriga lokalintäkter, gym, bastu, m.m	59 150	56 000
Balkongavgift	2 361 600	2 361 600
Pant och överlåtelseavgift	84 503	102 019
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavg, andrahand	216 213	186 664
Försäkningsersättning, VA skada (fg år VA skada)	0	189 028
	3 383 416	3 564 111

AA

JK. HA
Tom JS
US
HA
RA
AS

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Underhåll	763 024	1 209 329
Reparationer	1 334 938	1 669 839
Fastighetsskatt	697 180	629 030
Försäkringspremier	497 816	461 688
Kabel- och digital TV	1 223 138	1 038 036
Serviceavtal	81 538	44 385
Obligatoriska besiktningar	72 912	312 057
Bevakning	112 227	115 581
Övriga utgifter, köpta tjänster	210 635	648 288
Snö- och halkbekämpning	507 013	750 236
Förbrukningsinventarier, material	7 848	26 874
Vatten	1 388 409	1 361 545
El	1 368 958	1 365 319
Uppvärmning	3 710 163	3 829 777
Avfallshantering	793 843	689 880
Fastighetsskötsel Övrigt	133 948	183 297
Fastighetsskötsel Avtal	3 081 446	3 009 220
Försäkringsärenden	0	2 225 313
	15 985 036	19 569 694

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättningar till revisor	31 250	50 000
Pantförskrivningsavgifter/Överlåtelse	95 471	75 748
Inkasso tjänster	29 129	12 888
Telekommunikation	74 056	100 441
Övriga externa tjänster	10 668	1 852
Övriga förvaltningskostnader	30 572	53 906
Förvaltningskostnader	627 251	640 775
	898 397	935 610

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden och arvode till övriga uppdragstagare	281 640	305 640
Sociala kostnader	46 273	52 019
	327 913	357 659

Handwritten signature

Handwritten notes and signatures:
J.L. KA
Ben JLO 45
VS for

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskr på byggnader	3 454 974	3 353 897
	3 454 974	3 353 897

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Utrangering av anläggningstillgång	347 300	369 371
	347 300	369 371

Not 9 Resultat från övriga värdepapper

	2022	2021
Andelsutdelning Riksbyggen	0	84 548
	0	84 548

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkt från likviditetsplacering	13 585	6 635
Ränteintäkt från hyres/kundfordringar	6 635	3 307
	20 220	9 942

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	2 004 391	1 905 464
Övriga räntekostnader	55	0
	2 004 446	1 905 464

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 998 142	177 799 721
Investeringar	3 043 998	4 402 201
Utrangering	-1 203 780	-1 203 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 838 360	180 998 142
Ingående avskrivningar	-29 055 536	-26 536 048
Utrangering	856 480	834 409
Årets avskrivningar	-3 454 974	-3 353 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 654 030	-29 055 536
Utgående redovisat värde	151 184 330	151 942 606

202

kon
vs
Dis
43
70

Taxeringsvärden byggnader	175 945 000	154 664 000
Taxeringsvärden mark	43 573 000	43 339 000
	219 518 000	198 003 000
Bokfört värde Byggnader	148 990 430	149 748 706
Bokfört värde Mark	2 193 900	2 193 900
	151 184 330	151 942 606

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	471 185	454 981
Förutbetalt förvaltningsarvode	300 154	293 120
Förutbetalt kabel tv-avgift	252 413	253 346
Övriga förutbetalda kostnader/intäkter	52 207	68 603
Förskottbet moms	10 830	11 733
Upplupen intäkt försäkringsärende	0	426 000
	1 086 789	1 507 783

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	8 372 779	9 026 814
Bankmedel, SBAB	92 587	91 973
	8 465 366	9 118 787

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Ing saldo lån	132 377 616	135 452 531
Nya lån	0	0
Lån för villkorsändring	-28 639 277	-69 660 773
Nästa års amortering på långfristig skuld	-3 096 856	-3 096 856
Långfristig skuld vid årets slut	100 641 483	62 694 902

Av den totala låneskulden kommer 116 893 336 kr förfalla till betalning senare än 5 år från balansdagen.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: J.L., SM, VS, LJS, PA, 700

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,17	2024-06-30	3 713 062
Stadshypotek	3,33	2023-01-20	3 121 703
Stadshypotek	3,48	2023-02-17	1 252 080
Stadshypotek	1,43	2023-07-30	6 720 635
Stadshypotek	1,19	2025-03-01	2 934 915
Stadshypotek	1,36	2025-10-30	3 071 504
Stadshypotek	1,36	2025-10-30	525 000
Stadshypotek	1,62	2025-03-01	3 446 540
Stadshypotek	3,45	2023-03-23	2 962 095
Stadshypotek	3,88	2025-12-01	26 158 200
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	13 410 183
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	9 019 800
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	8 792 337
Stadshypotek	1,46	2023-03-30	15 161 282
Stadshypotek	1,53	2023-09-30	6 757 360
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	18 085 600
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	414 400
Stadshypotek	1,38	2024-10-30	1 830 920
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	758 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	1 842 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	2 400 000
			132 377 616

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmars reparationsfond	-546 415	-544 171
Sociala avg och skatter	-5 011	-5 011
Övriga kortfristiga skulder	0	-6 706
	-551 426	-555 888

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	334 570	152 373
Upplupna driftkostnader	148 285	42 207
Upplupna kostnader reparation underhåll	209 065	2 366 593
Upplupen el	259 615	175 742
Upplupen renhållning	5 411	21 304
Upplupen revisionskostnad	26 875	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavg.	2 380 799	2 127 148
Upplupen värme	469 929	494 395
	3 834 549	5 409 762

RO

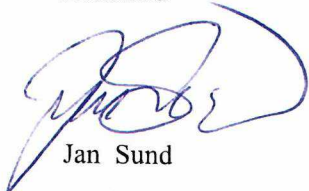
Handwritten signatures and initials: J.L., Ben, VS, Lij, PA, BO.

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	140 144 285	153 057 285
	140 144 285	153 057 285

Underskrifter

Östersund 2023-05-07




Jan Sund



Viktoria Svande



Bo Johansson



Kerstin Anderstig Arntsen



Ingegerd Lundebo



Ulf Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

8/5 -23



HÅKAN LINDBERG



Helena Huss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Bodil Sigvardsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18, org.nr 793200 - 2145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18 för år 2022, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Östersund den 8 maj 2023
Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor



Bodil Sigvardsson
Förtroendevald revisor