

# Årsredovisning

för

## BRF Östersundshus 18

793200-2145

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Östersundshus 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2 532 tkr sämre än föregående år, främst genom större underhållsskostnader och ränta på lån. Kostnader för underhåll av kulvertar etapp tre tas upp som investering år 2023 och kommer att bokas som investering allt eftersom etapperna blir klara.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2024 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 900 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.

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 <sup>2</sup>
Total lokalarea	355 m <sup>2</sup>

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

*Handwritten initials/signature*

## 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 2 788 tkr och planerat underhåll för 1 180 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>
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	139
Badrum	740
Huskropp	102
Garage P platser	74
Radonmätning	125

## Planerat underhåll/investering

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

*ORR AS*

## Styrelsen och övriga funktionärer

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

### *Ordinarie styrelseledamöter*

Jan Sund	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman 2024
Kerstin Anderstig Arntsen	Ledamot	2025
Ingegerd Lundebo	Ledamot	2025
Viktoria Svande	Sekreterare	2024
Håkan Lindberg	Ledamot	2024
Alexandra Vikander	Ledamot	2024

### *Styrelsesuppleanter*

Hans Dumky	Suppleant	Valda t.o.m. årsstämman 2024
William Myrland	Suppleant	2025
Per-Olov Yttrom	Suppelant	2025

### *Ordinarie revisorer*

Bodil Sigvardsson	Förtroendevald revisor	Valda t.o.m. årsstämman 2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

### *Valberedning*

Susanne Laurin		Valda t.o.m. årsstämman 2024
Hugo Krans		2024
Simon Rödén	Sammanställande	2024

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

*DS* *HS*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 575 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 582 personer.

Inför det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat om förhöjd årsavgift med 6,3 %. Det debiteras en balkongavgift på 400 kr per månad och lägenhet från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup> /år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 48 st.)

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	27 001	24 608	23 934	23 784	23 678
Årets resultat	2 463	4 994	1 101	1 947	3 370
Resultat exkl avskrivningar	5 900	8 448	4 454	5 380	6 677
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	60	60	120	164	118
Balansomslutning	159 816	161 029	163 002	160 810	156 678
Årets kassaflöde, indirekt metod	-2 026	-653	1 995	786	-2 107
Soliditet (%)	15	14	11	10	9
Kassalikviditet (%)	88	115	83	96	148
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m <sup>2</sup>	702	662	641	641	641
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	575	478	585	543	397
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	540	455	548	433	369
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	117	60	57	57	57
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	430	405	368	284	227
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 867	3 957	4 049	4 142	4 042
Skuldkvot	5	5	5	5	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	735	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 461	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 867	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	0	0	0	0

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.

Energikostnad per kvm: Vidaredebitering av el individuell mätning, 1 108 082 kr.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 840 789	13 556 411	1 850 668	4 994 014	22 241 882
Disposition av föregående års resultat:			4 994 014	-4 994 014	0
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 180 503	1 180 503		0
Årets resultat				2 462 739	2 462 739
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 840 789</b>	<b>14 375 908</b>	<b>6 025 185</b>	<b>2 462 739</b>	<b>24 704 621</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 025 185
årets vinst	2 462 739
	<b>8 487 924</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	2 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 180 503
i ny räkning överföres	7 668 427
	<b>8 487 924</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	27 001 419	24 608 445
Övriga rörelseintäkter	3	3 523 329	3 383 416
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>30 524 748</b>	<b>27 991 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-19 250 136	-15 985 036
Övriga externa kostnader	5	-906 517	-898 398
Personalkostnader	6	-376 861	-327 913
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-3 437 540	-3 454 974
Övriga rörelsekostnader	8	-323 228	-347 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 294 282</b>	<b>-21 013 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 230 466</b>	<b>6 978 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	149 333	20 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 917 060	-2 004 446
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 767 727</b>	<b>-1 984 226</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 462 739</b>	<b>4 994 014</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 462 739</b>	<b>4 994 014</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 462 739</b>	<b>4 994 014</b>

*Handwritten signature and initials*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	152 043 274	151 184 330
		<b>152 043 274</b>	<b>151 184 330</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>152 043 274</b>	<b>151 184 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-14 402	0
Avgifts- och hyresfordringar		58 626	27 668
Övriga fordringar		33 988	264 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 240 825	1 086 789
		<b>1 319 037</b>	<b>1 379 280</b>
<i>Kassa och bank</i>	13	6 438 917	8 465 366
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 757 954</b>	<b>9 844 646</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 801 228</b>	<b>161 028 976</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 840 789	1 840 789
Fond för yttre underhåll		14 375 908	13 556 411
		<b>16 216 697</b>	<b>15 397 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		6 025 185	1 850 668
Årets resultat		2 462 739	4 994 014
		<b>8 487 924</b>	<b>6 844 682</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 704 621</b>	<b>22 241 882</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14		
	15	65 024 768	100 641 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 024 768</b>	<b>100 641 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	64 343 756	31 736 133
Leverantörsskulder		1 289 289	1 939 187
Aktuella skatteskulder		112 915	84 315
Övriga skulder	16	570 057	551 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 755 822	3 834 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>70 071 839</b>	<b>38 145 611</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	18	<b>159 801 228</b>	<b>161 028 976</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 462 739	4 994 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 760 768	3 802 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 223 507</b>	<b>8 796 288</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		60 243	561 624
Förändring av kortfristiga skulder		2 280 700	-3 892 420
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 564 450</b>	<b>5 465 492</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 619 713	-3 043 998
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 619 713</b>	<b>-3 043 998</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-5 971 187	-3 074 915
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 971 187</b>	<b>-3 074 915</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 026 450</b>	<b>-653 421</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 465 366	9 118 787
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 438 916</b>	<b>8 465 366</b>

*Handwritten signature/initials*

## 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 anskaffningsvärdet 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.

*Handwritten initials/signature*

#### 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 20,6 procent.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	23 466 828	22 137 504
Lokaler ej momspliktiga	83 372	75 224
Garage & p-plats	2 343 137	1 771 038
Elavgifter	1 108 082	624 680
	<b>27 001 419</b>	<b>24 608 446</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Bredbandsavgift	660 313	661 950
Övriga lokalintäkter, gym, bastu, m.m	54 150	59 150
Balkongavgift	2 361 600	2 361 600
Pant och överlåtelseavgift	70 179	84 503
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavg, andrahand	340 541	216 213
Försäkningsersättning, VA skada	36 546	0
	<b>3 523 329</b>	<b>3 383 416</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Underhåll	1 180 504	763 024
Reparationer	2 788 141	1 334 938
Fastighetsskatt	697 180	697 180
Försäkringspremier	516 660	497 816
Kabel- och digital TV	1 243 106	1 223 138
Serviceavtal	115 235	81 538
Obligatoriska besiktningar	97 245	72 912
Bevakning	117 229	112 227
Övriga utgifter, köpta tjänster	489 090	210 635
Snö- och halkbekämpning	852 840	507 013
Förbrukningsinventarier, material	58 527	7 848
Vatten	1 581 349	1 388 409
El	1 640 782	1 368 958
Uppvärmning	3 967 470	3 710 163
Avfallshantering	670 024	793 843
Fastighetsskötsel Övrigt	60 862	133 948
Fastighetsskötsel Avtal	3 173 892	3 081 446
	<b>19 250 136</b>	<b>15 985 036</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	26 875	31 250
Pantförskrivningsavgifter/Överlåtelse	60 861	95 471
Inkasso tjänster	15 137	29 129
Telekommunikation	113 998	74 056
Övriga externa tjänster	18 829	10 668
Övriga förvaltningskostnader	24 336	30 572
Konstaterade kundförluster	14 402	0
Förvaltningskostnader	622 578	627 251
Hyra inventarie/verktyg	9 500	0
	<b>906 516</b>	<b>898 397</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden och arvode till övriga uppdragstagare	319 413	281 640
Sociala kostnader	57 448	46 273
	<b>376 861</b>	<b>327 913</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Avskr på byggnader	3 437 540	3 454 974
	<b>3 437 540</b>	<b>3 454 974</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Utrangering av anläggningstillgång	323 228	347 300
	<b>323 228</b>	<b>347 300</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkt från likviditetsplacering	146 791	13 585
Ränteintäkt från hyres/kundfordringar	2 542	6 635
	<b>149 333</b>	<b>20 220</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	3 916 942	2 004 391
Övriga räntekostnader	118	55
	<b>3 917 060</b>	<b>2 004 446</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 838 360	180 998 142
Investeringar	4 619 713	3 043 998
Utrangering	-1 203 780	-1 203 780
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 254 293</b>	<b>182 838 360</b>
Ingående avskrivningar	-31 654 030	-29 055 536
Utrangering	880 552	856 480
Årets avskrivningar	-3 437 540	-3 454 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 211 018</b>	<b>-31 654 030</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>152 043 275</b>	<b>151 184 330</b>
Taxeringsvärden byggnader	175 945 000	175 945 000
Taxeringsvärden mark	43 573 000	43 573 000
	<b>219 518 000</b>	<b>219 518 000</b>
Bokfört värde Byggnader	149 849 375	148 990 430
Bokfört värde Mark	2 193 900	2 193 900
	<b>152 043 275</b>	<b>151 184 330</b>

*Handwritten signature*

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	500 221	471 185
Förutbetalt förvaltningsarvode	319 671	300 154
Förutbetalt kabel tv-avgift	298 781	252 413
Övriga förutbetalda kostnader/intäkter	96 549	52 207
Förskottbet moms	25 603	10 830
	<b>1 240 825</b>	<b>1 086 789</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	6 343 900	8 372 779
Bankmedel, SBAB	95 017	92 587
	<b>6 438 917</b>	<b>8 465 366</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Ing saldo lån	129 368 524	132 377 616
Lån för villkorsändring	-61 246 900	-28 639 277
Nästa års amortering på långfristig skuld	-3 096 856	-3 096 856
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>65 024 768</b>	<b>100 641 483</b>

Av den totala låneskulden kommer 113 884 244 kr förfalla till betalning senare än 5 år från balansdagen.

## 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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.





Building a better  
working world

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 2023, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Östersund den 25 april 2024  
Ernst & Young AB

  
Helena Huss  
Auktoriserad revisor

  
Bodil Sigvardsson  
Förtroendevald revisor