

Årsredovisning
för
BRF Östersundshus 18

793200-2145

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Östersundshus 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 567 tkr sämre än fg år, främst på grund av högre drift och underhållskostnader. Arbetet med kulvertarna är nu klara och kostnaden har tagits upp som investering med årlig avskrivning.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2026 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 901 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 ²
Total lokalarea	355 m ²

Årets taxeringsvärde	239 893 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	219 518 000 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 2 662 tkr och planerat underhåll för 1 048 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
Radonmätning	2025

Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp tkr</u>
Gemensamma utrymmen	87
Badrum	633
Installationer, taggsystem	215
Dränering trapphus	113

Planerat underhåll/investering

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Badrum	Pågående
Renovering miljöhus	2026
Rengöring kanaler, ventilation	2026
Dränering lofthus	2026

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Jan Sund	Ordförande	2026
Lore Dalén	Ledamot	2026
Håkan Lindberg	Ledamot	2027
Ingegerd Lundebo	Ledamot	2027
Viktoria Svande	Ledamot	2026
Alexandra Wikander	Ledamot	2026
Patrik Andersson	Suppleant	2027
Johan Svensson	Suppleant	2026
Per-Olov Yttrom	Suppleant	2026

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

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Ma
Marie Lundin	Ernst & Young AB	2026

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Simon Rödén	Sammanställande	2026
Hugo Frykman Krans		2026
Susanne Laurin		2026

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 582 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 588 personer.

Inför det kommande verksamhetsåret 2026 har styrelsen beslutat om förhöjd årsavgift med 2 %. Det debiteras en balkongavgift på 400 kr per månad och lägenhet från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m2 /år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 492 stycken bostadsrätter placerade av totalt 492 stycken bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	29 764	28 748	27 001	24 608	23 934
Årets resultat	3 345	3 913	2 463	4 994	1 101
Resultat exkl avskrivningar	6 901	7 412	5 900	8 448	4 454
Avsättning till underhållsfond					
kr/m2	60	60	60	60	120
Balansomslutning	161 815	160 871	159 816	161 029	163 002
Årets kassaflöde, indirekt metod	920	557	-2 026	-653	1 995
Soliditet (%)	20	18	15	14	11
Kassalikviditet (%)	121	157	88	115	83
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m2	777	746	702	662	641
Driftkostnader, kr/m2	618	563	575	478	585
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m2	587	544	540	455	548
Ränta, kr/m2	126	138	117	60	57
Underhållsfond, kr/m2	499	470	430	405	368
Lån, kr/m2	3 686	3 777	3 867	3 957	4 049
Skuldkvot	4	4	5	5	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	745	735	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 647	3 738	3 461	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 686	3 777	3 867	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	238	198	0	0
Räntekänslighet (%)	5	4	5	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	215	209	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	77	77	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 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, 1 391 357 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 840 789	15 730 023	7 133 809	3 912 614	28 617 235
Disposition av föregående års resultat:			3 912 614	-3 912 614	0
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 048 482	1 048 482		0
Årets resultat				3 344 915	3 344 915
Belopp vid årets utgång	1 840 789	16 681 541	10 094 905	3 344 915	31 962 150

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 094 904
årets vinst	3 344 915
	13 439 819
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	2 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 048 482
i ny räkning överföres	12 488 301
	13 439 819

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	29 763 548	28 748 155
Övriga rörelseintäkter	3	3 687 709	3 482 901
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		33 451 257	32 231 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-20 689 172	-18 893 626
Övriga externa kostnader	5	-1 077 159	-1 036 356
Personalkostnader	6	-441 420	-386 110
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-3 556 237	-3 499 140
Övriga rörelsekostnader	8	-137 542	0
Summa rörelsekostnader		-25 901 530	-23 815 232
Rörelseresultat		7 549 727	8 415 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	23 651	114 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 228 463	-4 617 704
Summa finansiella poster		-4 204 812	-4 503 210
Resultat efter finansiella poster		3 344 915	3 912 614
Resultat före skatt		3 344 915	3 912 614
Årets resultat		3 344 915	3 912 614

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	152 423 123	151 349 147
Pågående nyanläggningar av materiella anl tillgångar		0	1 105 697
		152 423 123	152 454 844
Summa anläggningstillgångar		152 423 123	152 454 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 059	71 820
Övriga fordringar		125 798	55 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 325 705	1 293 573
		1 476 562	1 420 723
<i>Kassa och bank</i>	13	7 915 762	6 995 603
Summa omsättningstillgångar		9 392 324	8 416 326
SUMMA TILLGÅNGAR		161 815 447	160 871 170

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 840 789	1 840 789
Fond för yttre underhåll		16 681 541	15 730 023
		18 522 330	17 570 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 094 904	7 133 809
Årets resultat		3 344 915	3 912 614
		13 439 819	11 046 423
Summa eget kapital		31 962 149	28 617 235
Långfristiga skulder	14, 15		
Skulder till kreditinstitut	16	65 794 224	71 823 053
Summa långfristiga skulder		65 794 224	71 823 053
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	57 504 471	54 536 379
Leverantörsskulder		1 772 990	1 355 944
Aktuella skatteskulder		64 942	22 792
Övriga skulder	17	528 772	546 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 187 899	3 969 167
Summa kortfristiga skulder		64 059 074	60 430 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15	161 815 447	160 871 170

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	3 344 915	3 912 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 693 779	3 499 140
Betald skatt	-28 567	-111 216

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

7 010 127 7 300 538

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	46 761	-27 596
Förändring av kortfristiga fordringar	-31 778	-53 245
Förändring av leverantörsskulder	417 046	66 655
Förändring av kortfristiga skulder	200 798	190 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 642 954	7 476 488

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 662 058	-3 910 710
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 662 058	-3 910 710

Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-3 060 737	-3 009 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 060 737	-3 009 092

Årets kassaflöde

920 159 556 686

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 995 603	6 438 916
Likvida medel vid årets slut	7 915 762	6 995 602

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.

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. Föreningen beskattas med 0,3 % vs 1724 kr per lägenhet och 1 % för lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	25 983 788	24 919 562
Lokaler ej momspliktiga	88 588	88 817
Garage & p-plats	2 299 815	2 319 235
Elavgifter	1 391 357	1 420 540
	29 763 548	28 748 154

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Bredbandsavgift	753 200	657 055
Övriga lokalintäkter, gym, bastu, m.m	99 150	79 675
Balkongavgift	2 361 600	2 361 600
Pant och överlåtelseavgift	86 997	85 539
Återvunna kundfordringar	11 001	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavg, andrahand	350 162	299 032
Försäkningsersättning, VA skada	25 599	0
	3 687 709	3 482 901

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Underhåll	1 048 482	645 884
Reparationer	2 662 180	2 775 005
Fastighetsskatt	767 930	697 180
Försäkringspremier	573 218	547 873
Kabel- och digital TV	1 509 024	1 376 404
Serviceavtal	80 251	125 662
Obligatoriska besiktningar	82 022	75 560
Bevakning	110 693	108 520
Övriga utgifter, köpta tjänster	588 653	433 547
Snö- och halkbekämpning	569 242	589 194
Förbrukningsinventarier, material	49 579	44 701
Vatten	1 919 171	1 626 210
El	1 394 754	1 332 910
Uppvärmning	4 832 261	4 302 760
Avfallshantering	864 811	830 883
Fastighetsskötsel Övrigt	188 089	99 519
Fastighetsskötsel Avtal	3 448 811	3 281 812
	20 689 171	18 893 624

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	36 575	26 875
Pantförskrivningsavgifter/Överlåtelse	99 367	72 226
Inkassotjänster	31 511	20 371
Telekommunikation	91 961	118 341
Övriga externa tjänster	36 411	24 461
Övriga förvaltningskostnader	49 795	14 296
Förvaltningskostnader	614 683	645 786
Hyra inventarie/verktyg	116 856	114 000
	1 077 159	1 036 356

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden och arvode till övriga uppdragstagare	365 429	321 795
Sociala kostnader	75 991	64 315
	441 420	386 110

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskr på byggnader	3 556 237	3 499 140
	3 556 237	3 499 140

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Utrangering av anläggningstillgång	137 542	0
	137 542	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkt från likviditetsplacering	11 260	106 412
Ränteintäkt från hyres/kundfordringar	12 391	8 082
	23 651	114 494

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för fastighetslån	4 227 814	4 617 567
Övriga räntekostnader	649	137
	4 228 463	4 617 704

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 059 306	186 254 293
Investeringar	4 767 755	2 805 013
Utrangering	-601 890	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 225 171	189 059 306
Ingående avskrivningar	-37 710 158	-34 211 018
Utrangering	464 348	0
Årets avskrivningar	-3 556 237	-3 499 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 802 047	-37 710 158
Utgående redovisat värde	152 423 124	151 349 148
Taxeringsvärden byggnader	186 852 000	175 945 000
Taxeringsvärden mark	53 041 000	43 573 000
	239 893 000	219 518 000
Bokfört värde Byggnader	150 229 224	149 155 247
Bokfört värde Mark	2 193 900	2 193 900
	152 423 124	151 349 147

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	539 501	524 173
Förutbetalt förvaltningsarvode	346 574	0
Förutbetalt kabel tv-avgift	306 699	303 457
Övriga förutbetalda kostnader/intäkter	107 471	440 588
Förskottbet moms	25 460	25 355
	1 325 705	1 293 573

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	7 816 131	6 897 566
Bankmedel, SBAB	99 631	98 037
	7 915 762	6 995 603

Not 14 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Ing saldo lån	123 298 695	126 359 432
Lån för villkorsändring	-54 645 379	-51 439 523
Nästa års amortering på långfristig skuld	-2 859 092	-3 096 856
Långfristig skuld vid årets slut	65 794 224	71 823 053

Av den totala låneskulden kommer 109 003 235 kr förfalla till betalning senare än 5 år från balansdagen.

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	140 144 285	140 144 285
	140 144 285	140 144 285

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,15	2026-01-02	3 456 157	3 526 222
Stadshypotek	3,35	2026-01-22	2 859 971	2 947 215
Stadshypotek	3,78	2026-02-20	1 150 560	1 184 400
Stadshypotek	4,49	2026-07-30	6 279 935	6 426 835
Stadshypotek	2,98	2028-03-01	2 685 135	2 768 395
Stadshypotek	2,61	2026-10-30	2 542 196	2 718 632
Stadshypotek	1,39	2025-10-30	0	225 000
Stadshypotek	2,95	2026-03-31	2 962 095	2 962 095
Stadshypotek	3,08	2029-12-01	12 207 162	0
Stadshypotek	3,23	2030-12-01	12 207 162	24 995 616
Stadshypotek	2,63	2026-12-01	12 516 171	12 814 175
Stadshypotek	2,71	2028-12-01	8 418 480	8 618 920
Stadshypotek	2,71	2028-12-01	8 206 185	8 401 569
Stadshypotek	3,89	2026-03-30	14 161 634	14 494 850
Stadshypotek	4,74	2026-09-30	6 316 660	6 463 560
Stadshypotek	3,72	2027-01-30	16 912 480	17 303 520
Stadshypotek	3,72	2027-01-30	387 520	396 480
Stadshypotek	2,85	2028-10-30	1 690 076	1 737 024
Stadshypotek	2,85	2028-10-30	758 000	758 000
Stadshypotek	2,71	2027-10-30	1 842 000	1 842 000
Stadshypotek	2,61	2026-10-30	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek	2,92	2029-03-01	3 339 116	3 374 924
			123 298 695	126 359 432

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmars reparationsfond	-523 356	-540 989
Sociala avg och skatter	-5 011	-5 011
Övriga kortfristiga skulder	-405	-600
	-528 772	-546 600

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	439 817	396 414
Upplupna driftkostnader	139 127	283 041
Upplupna kostnader reparation	152 963	0
Upplupen el	189 347	159 719
Upplupen renhållning	4 875	3 010
Upplupen revisionskostnad	31 725	26 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavg.	2 682 169	2 589 004
Upplupen värme	547 876	511 104
	4 187 899	3 969 167

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 1 april 2026

Östersund 2026 04 14



Jan Sund



Viktoria Svande 2026-04-15



Lore Dahlén 2026-04-14



Ingegerd Lundebo 2026-04-14

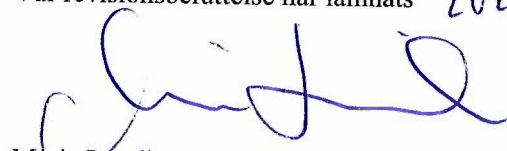


Håkan Lindberg 2026-04-29



Alexandra Wikander 20260414

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-18



Marie Lundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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 räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 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 revisionssed 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Sundsvall den 18 maj 2026

Ernst & Young AB



Marie Lundin
Auktoriserad revisor