

Årsredovisning
för
Brf Östersundshus nr 22

716414-5265

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen för Brf Östersundshus nr 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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

Verksamheten

Allmänt 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 (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 21 109 205 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-19. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst p.g.a. minskade kostnader för planerat underhåll och reparationer. Föreningen har utfört underhåll på förskolans fasader samt utbyte av hissar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 810 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sprängaren 1,2, 3, och 4 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 236 lägenheter och 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Mjölnergänd 1-29 samt 31 och Färgargänd 2-44 i Östersund.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
40	74	94	28	236

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	145	90

Total tomtarea	46 506 m ²
Total bostadsarea	15 963 m ²
Total lokalarea	2 526 m ²

RL
CB
M
PSS
MVE

Årets taxeringsvärde	110 896 000
Föregående års taxeringsvärde	98 484 000

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 648 tkr och planerat underhåll för 1 457 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört samt planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, hissar	1 068 096
Installationer, El	35 388
Installationer, VA/sanitet	207 830
Installationer, ventilation	18 141
Huskropp, fasader	128 112

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tord Wickzell	Ordförande	2024
Lars Ivarsson	Ledamot	2024
Bengt Mohlin	Ledamot	2023
Pär Lundgren	Ledamot	2024
Christina Bergqvist	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Axelsson	Suppleant	2023
Malin Berg	Suppleant	2024
Andreas Haugan	Suppleant	2024
Orapin Phet-An	Suppleant	2023
Lena Herkules	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Olsson		2023
Ivan Hammar		2023
Camilla Matzén		2023

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

903 CB M PL
WTC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 298 personer och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 299 personer. Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-09-01 då den höjdes med 2 %. En balkongavgift på 350 kr per lägenhet tillkom under året 2018/2019. Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2019-01-01, vilket innebar att föreningen fick ett tillskott på lite drygt 2 % i ökad nettoomsättning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 2 %. Årsavgiften 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st). Vid räkenskapsårets utgång vad samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	12 475	12 193	12 173	12 039
Resultat efter finansiella poster	1 128	-34	1 414	-6 607
Soliditet (%)	9	8	6	6
Årets resultat	1 128	-34	1 414	-6 607
Balansomslutning	80 562	83 887	82 240	85 412
Kassalikviditet (%)	191	208	156	117
Resultat exkl. avskrivningar	2 810	1 638	3 047	-4 974
Avsättning underhållsfond kr/m ²	187	162	162	130
Årsavgift bostäder kr/m ²	701	683	683	683
Driftkostnader kr/m ²	565	656	481	786
Driftkost exkl. underhåll kr/m ²	474	471	356	302
Ränta kr/m ²	63	64	57	56
Underhållsfond kr/m ²	282	147	144	90
Lån kr/m ²	4 314	4 669	3 970	4 069
Skuldkvot %	5	6	5	6

PL
PDD CB
WPC

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 149 887	256 741	2 959 003	2 123 031	-34 359	6 454 303
Disposition av föregående års resultat:				-34 359	34 359	0
Avsättning underhållsfond			3 000 000	-3 000 000		0
Ianspråktagande av u.fond			-1 457 567	1 457 567		0
Årets resultat					1 128 456	1 128 456
Belopp vid årets utgång	1 149 887	256 741	4 501 436	546 239	1 128 456	7 582 759

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	546 239
årets vinst	1 128 456
	1 674 695

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 457 567
i ny räkning överföres	132 262
	1 674 695

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

2023 CB M PL
WRE

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 474 961	12 192 620
Övriga rörelseintäkter	3	1 126 869	1 538 124
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 601 830	13 730 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 027 879	-10 239 111
Övriga externa kostnader	5	-499 627	-584 371
Personalkostnader	6	-268 974	-281 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 681 630	-1 671 901
Övriga rörelsekostnader		0	-7 056
Summa rörelsekostnader		-11 478 110	-12 784 111
Rörelseresultat		2 123 720	946 633
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	33 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 460	4 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 724	-1 019 424
Summa finansiella poster		-995 264	-980 991
Resultat efter finansiella poster		1 128 456	-34 358
Resultat före skatt		1 128 456	-34 358
Årets resultat		1 128 456	-34 358

Don CB
WIC PL

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 799 240	72 866 740
Inventarier, verktyg och installationer	8	919 730	965 390
Summa materiella anläggningstillgångar		72 718 970	73 832 130
Summa anläggningstillgångar		72 718 970	73 832 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	400	200
Övriga fordringar	10	52 580	187 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	320 236	280 605
Summa kortfristiga fordringar		373 216	468 198
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	7 469 397	9 586 345
Summa kassa och bank		7 469 397	9 586 345
Summa omsättningstillgångar		7 842 613	10 054 543
SUMMA TILLGÅNGAR		80 561 583	83 886 674

PL
2022 B A
wic

Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 149 887

1 149 887

Reservfond

256 741

256 741

Fond för yttre underhåll

4 501 436

2 959 003

Summa bundet eget kapital

5 908 064

4 365 631

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

546 239

2 123 031

Årets resultat

1 128 456

-34 359

Summa fritt eget kapital

1 674 696

2 088 672

Summa eget kapital

7 582 759

6 454 303

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 15

68 878 564

72 605 120

Summa långfristiga skulder

68 878 564

72 605 120

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

1 726 556

1 926 556

Leverantörsskulder

510 661

790 859

Skatteskulder

28 919

0

Övriga skulder

16

398 088

459 309

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 436 036

1 650 527

Summa kortfristiga skulder

4 100 260

4 827 251

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18

80 561 583

83 886 674

PL
CB
wre

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 128 456	-34 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 681 630	1 678 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 810 086	1 644 599
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-200	-1 300
Förändring av kortfristiga fordringar		78 817	70 384
Förändring av leverantörsskulder		-721 888	253 186
Förändring av kortfristiga skulder		11 262	341 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 178 077	2 308 823
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	354 000
Investeringar i byggnader		-568 470	-239 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-568 470	114 330
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	4 262 000
Amortering av lån		-3 726 556	-3 166 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 726 556	1 095 740
Årets kassaflöde		-2 116 949	3 518 893
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 586 345	6 067 452
Likvida medel vid årets slut		7 469 396	9 586 345

PL
OB
wrc

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används, i år.

Byggnader	100
Fönsterbyte	45
Boknings- och passersystem	20
Motorvärmare	30
Gym och utemöbler	5
Garage	20
Fjärrvärme	30
Balkonger och loftgångar	50
Hissar	35

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

CB
wie
PL

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	11 191 560	10 909 560
Hyror lokaler	678 780	671 176
Hyror garage och parkeringsplatser	617 100	616 426
Hysesbortfall lokaler	-3 504	-3 079
Hysesbortf garage p-plats	-8 975	-1 463
	12 474 961	12 192 620

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Bredbandsavgift	1 800	308 850
Balkonginglasning	987 000	987 000
Försäkringsersättning, VA skada	0	106 123
Övriga intäkter, uthyrning, andrahand, pant	120 614	129 804
Övriga intäkter	17 455	6 347
	1 126 869	1 538 124

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Underhåll	1 457 567	2 704 601
El	491 329	486 949
Uppvärmning	1 721 919	1 703 516
Vatten	634 190	641 439
Avfallshantering	391 314	361 924
Försäkringspremier	219 748	202 202
Kommunikation/Internet	463 644	448 628
Fastighetsskatt	366 960	326 840
Reparationer	648 025	903 281
Fastighetsskötsel	1 436 635	1 437 645
Sotning	4 674	3 034
Serviceavtal Hiss, Port	31 339	26 853
Obligatoriska besiktningar	0	110 275
Besiktning hiss, port etc.	9 727	7 459
Bevakning	62 689	66 078
Övriga köpta tjänster	132 494	296 348
Snöröjning, sandning, sopning.	239 850	512 039
Övr kost avser tidigare år	715 774	0
	9 027 878	10 239 111

PL
Pern CB
WIC

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Lokalhyra	60 831	64 988
Förbrukningsinventarier	31 684	35 767
Förbrukningsmaterial	7 256	36 170
Inkasso-tjänst	869	3 790
Trycksaker, utskick medlemmar	9 845	22 171
Data/Tele/IT	120	4 419
Ersättningar till revisor	30 000	32 500
Övriga förvaltningskostnader	50 689	123 158
Redovisningstjänster	240 717	235 682
Bankkostnader	1 250	1 216
Övriga externa tjänster	0	18 750
Övriga kostnader	66 366	5 760
	499 627	584 371

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Arvoden	230 990	243 380
Sociala avgifter	37 984	38 292
	268 974	281 672

Not 7 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	97 335 965	97 096 295
Investeringar	568 470	239 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 904 435	97 335 965
Ingående avskrivningar	-24 469 225	-22 850 052
Årets avskrivningar	-1 635 970	-1 619 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 105 195	-24 469 225
Utgående redovisat värde	71 799 240	72 866 740
Taxeringsvärden bostäder	106 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 896 000	4 484 000
	110 896 000	98 484 000
Bokfört värde byggnader	70 744 590	71 812 090
Bokfört värde mark	1 054 650	1 054 650
	71 799 240	72 866 740

PL
OB //
WIC

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 210 684	1 281 309
Utrangering inventarie	0	-70 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 210 684	1 210 684
Ingående avskrivningar	-245 294	-256 134
Utrangering inventarie	0	63 568
Årets avskrivningar	-45 660	-52 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-290 954	-245 294
Utgående redovisat värde	919 730	965 390
Varav		
Passersystem	268 383	289 023
Fjärrvärme	651 348	676 368

Not 9 Kund, avgift och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Kundfordringar	400	200
	400	200

Not 10 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	52 580	176 192
Skattefordran	0	11 201
	52 580	187 393

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Vatten	76 028	39 914
Försäkring	55 690	52 676
Förvaltningsarvode	132 794	129 681
Kabel Tv avgift	36 435	35 446
Övriga förutbetalda kostnader	19 289	22 888
	320 236	280 605

PL
Dm CB
ure M

Not 12 Bank

	2022-08-31	2021-08-31
Transaktionskonto	3 436 145	7 560 224
SBAB	4 033 251	2 026 121
	7 469 396	9 586 345

Not 13 Långfristiga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som förfaller mer än 5 år från balansdagen	61 972 340	64 898 896
	61 972 340	64 898 896

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Ing. skuld 2021-08-31	Utg. skuld 2022-08-31
Stadshypotek	1,48	2022-09-09	1 296 011	1 262 779
Stadshypotek	1,22	2025-06-30	3 280 000	3 160 000
Stadshypotek	1,20	2025-09-30	1 770 000	1 730 000
Stadshypotek	1,62	2022-06-30	680 000	0
Stadshypotek	1,62	2022-06-30	1 520 000	0
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	21 345 701	20 886 653
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	7 283 701	7 127 061
Stadshypotek	1,46	2023-03-30	6 581 925	6 441 137
Stadshypotek	1,43	2023-07-30	3 308 555	3 238 159
Stadshypotek	1,53	2023-09-30	3 326 154	3 255 758
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	2 793 950	2 735 130
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	5 281 050	5 169 870
Stadshypotek	1,37	2025-01-30	3 431 929	3 347 709
Stadshypotek	1,38	2024-10-30	1 788 584	1 744 420
Stadshypotek	1,32	2022-12-30	2 065 283	2 010 211
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	1 272 240	1 244 880
Swedbank	1,22	2023-06-21	3 244 593	3 091 641
Stadshypotek	1,07	2025-06-01	1 100 000	1 073 600
Stadshypotek	1,07	2025-06-01	3 162 000	3 086 112
			74 531 676	70 605 120

Enligt lånespecifikation ovan finns sju lån med villkorsändringsdag under år 2022-2023 (nästkommade räkenskapsår).

Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2022-2023. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

PL
Per Vieg

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 70 605 120 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 1 726 556 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

	2022-08-31	2021-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	68 878 564	72 605 120
	68 878 564	72 605 120
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 726 556	1 926 556
	1 726 556	1 926 556

Not 16 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Sociala avg och skatter	2 358	2 358
Fordringar	28 444	54 554
Medlemmars reparationsfond	367 286	402 397
	398 088	459 309

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	138 431	147 195
Förutbet hyres- och årsavgifter	1 108 062	975 968
Reparation/Underhåll	57 436	388 148
El	17 314	18 349
Värme	78 693	94 073
Renhållning	11 100	8 044
Revision	25 000	18 750
	1 436 036	1 650 527

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	84 429 863	84 429 863
	84 429 863	84 429 863

PL
am CB
wic

Underskrifter 5/1 - 23

Östersund


Tord Wickzell


Bengt Molin


Lars Ivarsson


Christina Bergqvist


Pär Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/1 - 23

Ernst & Young AB


Helena Huss
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östersundshus nr 22 org.nr 716414-5265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östersundshus nr 22 för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Brf Östersundshus nr 22 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 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 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 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 tryggsamt 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 några styrelseledamöter i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund den 13/1 -23

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor