

Årsredovisning
för
Brf Östersundshus nr 21

716414-5273

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen för Brf Östersundshus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 19 301 061 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 585 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 256 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pumpmakaren 1, Sprängaren 12 och Borraren 2 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 241 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastighetens adress är Pumpmakargränd 1-17 och 2-22 samt Stenhuggargränd 1-25 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
50	81	74	36	241

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	189	158

Total tomtarea	48 400 kvm
Total bostadsarea	16 069 kvm
Total lokalarea	332 kvm

Årets taxeringsvärde	110 896 000 kr
Fg års taxeringsvärde	110 896 000 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 668 tkr och planerat underhåll för 1 832 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gem utrymmen tvättutrustning	106
Install. VA/sanitet	445
Install. El	140
Install. Låssystem	214
Tak	562
Markytor	364

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-sofi Andersson	Ledamot	2025
Mona Dahlström	Ledamot	2024
Anders Bergman	Ordförande	2024
Annvor Kristoffersson	Ledamot	2025
Lena Wikström	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Walfridsson	Suppleant	2024
Hans Andersson	Suppleant	2025
Annika Olofsson	Suppleant	2025
Natalia Pettersson	Suppelant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Revisorer		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB,	Auktoriserad revisor	2024
Tomas Nielsen,	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Kjell	Sammankallande	2024
Rune Lundqvist		2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 295 personer och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 282 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 4 %. En balkongavgift på 400 kr per lägenhet tillkom fr.o.m 2019-01-01.

Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2018-10-01, vilket innebär att föreningen får en ökning med ca 2 % i nettoomsättning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 658 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år 20 st)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	11 887	11 603	11 625	11 617
Resultat efter finansiella poster	671	1 911	2 076	-620
Årets resultat	671	1 911	2 076	-620
Soliditet (%)	9	7	5	2
Balansomslutning	72 870	77 709	77 594	77 401
Kassalikviditet (%)	176	260	215	160
Avsätt. till underhållsfond kr/m2	124	155	0	81
Årsavgifter bostäder kr/m2	658	641	641	641
Driftkostnader kr/m2	565	500	493	551
Driftkostn. exkl. underhåll kr/m2	451	483	440	334
Ränta kr/m2	103	64	66	66
Underhållsfond kr/m2	149	139	0	0
Lån kr/m2	3 953	4 319	4 426	4 534
Skuldkvot %	5	5	5	5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	899 893	2 230 178	623 236	1 911 374	5 664 681
Disposition av föregående års resultat:			1 911 374	-1 911 374	0
Årets avsätt. underhållsfond		2 000 000	-2 000 000		0
Årets ianspråkt. fond		-1 831 878	1 831 878		0
Årets resultat				671 231	671 231
Belopp vid årets utgång	899 893	2 398 300	2 366 488	671 231	6 335 912

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 366 487
årets vinst	671 231
	3 037 718

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 831 878
i ny räkning överföres	2 869 596
	3 037 718

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 887 410	11 603 164
Övriga rörelseintäkter	3	1 650 724	1 649 972
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 538 134	13 253 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 085 581	-8 031 246
Övriga externa kostnader	5	-438 063	-419 986
Personalkostnader	6	-222 054	-221 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 585 143	-1 652 103
Summa rörelsekostnader		-11 330 841	-10 325 222
Rörelseresultat		2 207 293	2 927 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 737	6 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 647 799	-1 022 790
Summa finansiella poster		-1 536 062	-1 016 540
Resultat efter finansiella poster		671 231	1 911 374
Resultat före skatt		671 231	1 911 374
Årets resultat		671 231	1 911 374

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	62 684 186	64 162 478
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 186 118	2 242 378
Summa materiella anläggningstillgångar		64 870 304	66 404 856
Summa anläggningstillgångar		64 870 304	66 404 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38	2 773
Övriga fordringar	9	55 472	54 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	419 421	333 157
Summa kortfristiga fordringar		474 931	390 354
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	7 524 517	10 913 398
Summa kassa och bank		7 524 517	10 913 398
Summa omsättningstillgångar		7 999 448	11 303 752
SUMMA TILLGÅNGAR		72 869 752	77 708 608

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		899 893	899 893
Fond för yttre underhåll		2 398 300	2 230 178
Summa bundet eget kapital		3 298 193	3 130 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 366 487	623 236
Årets resultat		671 231	1 911 374
Summa fritt eget kapital		3 037 718	2 534 610
Summa eget kapital		6 335 911	5 664 681
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	61 984 581	67 689 209
Summa långfristiga skulder		61 984 581	67 689 209
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 544 268	1 720 404
Leverantörsskulder		665 105	570 029
Skatteskulder		37 802	34 034
Övriga skulder	14	677 311	694 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 624 774	1 335 380
Summa kortfristiga skulder		4 549 260	4 354 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16	72 869 752	77 708 608

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		671 231	1 911 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 585 143	1 652 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 256 374	3 563 477
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 735	49 487
Förändring av kortfristiga fordringar		-87 312	84 242
Förändring av leverantörsskulder		95 076	-54 746
Förändring av kortfristiga skulder		275 602	-24 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 542 475	3 618 075
Investeringsverksamheten			
Investeringar		-50 591	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 591	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-5 880 765	-1 720 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 880 765	-1 720 404
Årets kassaflöde		-3 388 881	1 897 671
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 913 398	9 015 726
Likvida medel vid årets slut		7 524 517	10 913 397

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. Räkna 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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Garagerenovering	20 år
Motorvärmare garage	20 år
Tvättutrustning	15 år
Utemöbler	12 år
UC	30 år
Radiatorventiler	30 år
Loftgångsdörrar, fönsterpartier	40 år
Balkonger och loftgångar	50 år
Fjärrvärme	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	10 566 408	10 292 544
Hyor lokaler	364 480	363 402
Hyor garage och parkeringsplatser	1 107 075	1 101 125
Hysesbortfall garage och p-platser	-85 214	-86 689
Hysesbortfall lokaler	-65 340	-67 218
	11 887 409	11 603 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Andrahandsuthyrning	113 971	97 589
Bredbandsavgift	334 500	334 350
Balkonginglasning	1 156 800	1 156 800
Övriga intäkter, överlåtelse, pant, övernattnings	45 453	61 233
	1 650 724	1 649 972

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel Avtal	1 370 461	1 336 375
Fastighetsskötsel Övrigt	47 224	35 415
Snöröjning, sandning, sopning.	293 272	262 531
Städ, mattor, fönsterputs Avta	36 941	14 563
Serviceavtal Hiss, Port	87 121	94 045
Besiktning hiss, port etc.	15 768	15 794
Larmavtal, bevakning, jour	88 054	78 205
Övriga köpta tjänster	35 462	56 232
Reparationer	667 961	494 139
Planerat Underhåll	1 831 878	269 822
El	538 186	357 322
Uppvärmning	1 796 840	1 762 640
Vatten	683 781	608 353
Avfallshantering	421 404	404 603
Försäkringspremier	269 588	252 142
Kommunikation/Internet	534 680	459 980
Fastighetsskatt	366 960	366 960
Övriga ersättningar	0	1 162 125
	9 085 581	8 031 246

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsmaterial	0	311
Påminnelse, inkassotjänster	4 463	4 116
Trycksaker	4 125	3 895
Tele/Data/IT	0	14 761
Ersättningar till revisor	27 250	30 000
Övriga förvaltningskostnader	115 001	101 409
Redovisningstjänster	273 680	262 939
Bankkostnader	1 250	1 250
Föreningsavgifter	12 295	1 305
	438 064	419 986

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Styrelsearvoden och övriga ersättningar	182 000	179 250
Sociala kostnader	40 054	42 637
	222 054	221 887

Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	89 097 315	89 097 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 097 315	89 097 315
Ingående avskrivningar	-24 934 837	-23 405 906
Årets avskrivningar	-1 478 292	-1 528 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 413 129	-24 934 837
Utgående redovisat värde	62 684 186	64 162 478
Taxeringsvärden bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 896 000	4 896 000
	110 896 000	110 896 000
Bokfört värde byggnader	61 665 536	63 143 828
Bokfört värde mark	1 018 650	1 018 650
	62 684 186	64 162 478

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 978 227	2 978 227
Inköp	50 591	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 028 818	2 978 227
Ingående avskrivningar	-735 848	-612 676
Årets avskrivningar	-106 851	-123 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-842 699	-735 848
Utgående redovisat värde	2 186 119	2 242 379

Not 9 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	55 472	54 299
Kortfristiga fordringar	0	125
	55 472	54 424

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Försäkring	66 374	64 566
Förvaltningsarvode	138 355	134 325
Vatten	63 267	69 302
Kabel TV	41 213	37 205
Övriga kostnader/intäkter	22 439	27 758
Upplupna ränteintäkter	87 774	0
	419 422	333 156

Not 11 Kassa och Bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handelsbanken	5 494 006	8 896 349
SBAB	2 030 511	2 017 049
	7 524 517	10 913 398

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen	55 807 149	60 807 593
	55 807 149	60 807 593

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Länsförsäkringar	2,79	2022-12-31	2 826 496	0
Länsförsäkringar	2,79	2022-12-31	1 510 000	0
Stadshypotek	5,43	2023-10-11	1 355 446	1 319 302
Stadshypotek	4,45	2028-07-30	3 156 742	3 088 118
Stadshypotek	1,04	2025-09-01	2 903 053	2 759 053
Stadshypotek	5,23	2023-09-11	1 591 290	1 549 414
Stadshypotek	0,99	2024-12-30	1 881 537	1 828 537
Stadshypotek	1,30	2024-12-30	1 020 572	1 009 996
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	22 179 053	21 691 601
Stadshypotek	3,95	2024-12-01	6 590 188	6 445 348
Stadshypotek	3,89	2026-03-30	7 586 856	7 421 024
Stadshypotek	1,53	2023-09-30	3 173 898	3 105 274
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	12 090 000	11 830 000
Stadshypotek	1,15	2024-09-30	1 544 482	1 481 182
			69 409 613	63 528 849

Enligt lånespecifikation ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2023-2024 (nästkommande 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 2023-2024.

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.

Not 14 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmars reparationsfond	674 855	692 415
Sociala avgifter och skatt	2 456	2 456
	677 311	694 871

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	280 892	132 189
Hysesintäkter och avgifter	1 099 006	1 014 525
Reparationer	109 377	46 749
El	26 131	22 804
Värme	80 510	82 551
Avfallshantering	2 733	11 563
Revision	26 125	25 000
	1 624 774	1 335 381

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	76 020 152	76 020 152
	76 020 152	76 020 152

Underskrifter 2024-01-04

Östersund


Anders Bergman
Ordförande


Lena Marie Wikström


Ann-sofi Andersson


Annvor Kristoffersson


Mona Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-04

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor



Tomas Nielsen
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östersundshus nr 21, org.nr 716414-5273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östersundshus nr 21 för år 2022-09-01 - 2023-08-31 (räkenskapsåret).

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 2023 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 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 Brf Östersundshus nr 21 för år 2022-09-01 - 2023-08-31 (räkenskapsåret) 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 tryggt 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 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 4 januari 2024

Ernst & Young AB

Helena Huss
Auktoriserad revisor

Tomas Nielsen
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulrika Helena Huss

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760310xxxx

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-01-04 16:50:31 UTC



TOMAS NIELSEN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19580712xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-01-05 09:08:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>