

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Östersundshus nr 22**

716414-5265

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen för Brf Östersundshus nr 22 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 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.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 822 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 509 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 963 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 526 m <sup>2</sup>

WIC  
PL

Årets taxeringsvärde	110 896 000
Föregående års taxeringsvärde	110 896 000

### 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 601 tkr och planerat underhåll för 656 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
Gemens. utrymmen, soprum	70 613
Installationer, larm, system	85 264
Installationer, VA/sanitet	265 309
Installationer, El	57 150
Huskropp, dörrar portar	156 250
Markytor, brunnar	21 823

### 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	2025
Pär Lundgren	Ledamot	2024
Christina Bergqvist	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Axelsson	Suppleant	2025
Malin Berg	Suppleant	2024
Andreas Haugan	Suppleant	2024
Orapin Phet-An	Suppleant	2025
Lena Herkules	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Olsson	2024
Ivan Hammar	2024
Camilla Matzén	2024

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

CB WCE PL  
P/O M

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 299 personer och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 298 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-09-01 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 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	12 731	12 475	12 193	12 173
Resultat efter finansiella poster	1 823	1 128	-34	1 414
Soliditet (%)	12	9	8	6
Årets resultat	1 823	1 128	-34	1 414
Balansomslutning	78 032	80 562	83 875	82 229
Kassalikviditet (%)	134	191	209	156
Resultat exkl. avskrivningar	3 509	2 810	1 638	3 047
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	175	187	162	162
Årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup>	715	701	683	683
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup>	502	565	656	481
Driftkost exkl. underhåll kr/m <sup>2</sup>	461	474	471	356
Ränta kr/m <sup>2</sup>	101	63	64	57
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	282	282	147	144
Lån kr/m <sup>2</sup>	4 130	4 314	4 669	3 970
Skuldkvot %	5	5	6	5

OB  
wre PL  
M J

### 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	4 501 436	546 239	1 128 456	7 582 759
Disposition av föregående års resultat:				1 128 456	-1 128 456	0
Avsättning underhållsfond			2 800 000	-2 800 000		0
Ianspråktagande av u.fond			-656 409	656 409		0
Årets resultat					1 822 766	1 822 766
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 149 887</b>	<b>256 741</b>	<b>6 645 027</b>	<b>-468 896</b>	<b>1 822 766</b>	<b>9 405 525</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-468 895
årets vinst	1 822 766
	<b>1 353 871</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 800 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-656 409
i ny räkning överföres	-789 720
	<b>1 353 871</b>

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

CB  
wre PL  
AP H

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	12 731 143	12 474 961
Övriga rörelseintäkter	3	1 125 717	1 126 869
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 856 860</b>	<b>13 601 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 019 774	-9 027 879
Övriga externa kostnader	5	-499 707	-499 627
Personalkostnader	6	-334 737	-268 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 686 372	-1 681 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 540 590</b>	<b>-11 478 110</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 316 270</b>	<b>2 123 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 968	7 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 605 472	-1 002 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 493 504</b>	<b>-995 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 822 766</b>	<b>1 128 456</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 822 766</b>	<b>1 128 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 822 766</b>	<b>1 128 456</b>

OB  
wic PL  
P  
H

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 158 528	71 799 240
Inventarier, verktyg och installationer	8	874 070	919 730
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 308 188	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 340 786</b>	<b>72 718 970</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 340 786</b>	<b>72 718 970</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	-800	400
Övriga fordringar	11	18 246	52 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	399 228	320 236
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>416 674</b>	<b>373 216</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	5 274 308	7 469 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 274 308</b>	<b>7 469 397</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 690 982</b>	<b>7 842 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 031 769</b>	<b>80 561 583</b>

CB  
Wie PL  
M U

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 149 887	1 149 887
Reservfond		256 741	256 741
Fond för yttre underhåll		6 645 027	4 501 436
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 051 655</b>	<b>5 908 064</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-468 895	546 239
Årets resultat		1 822 766	1 128 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 353 871</b>	<b>1 674 696</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 405 526</b>	<b>7 582 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	64 366 271	68 878 564
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 366 271</b>	<b>68 878 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 573 604	1 726 556
Leverantörsskulder		678 177	510 661
Skatteskulder		28 919	28 919
Övriga skulder	17	374 862	398 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 604 410	1 436 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 259 972</b>	<b>4 100 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	19	<b>78 031 769</b>	<b>80 561 583</b>

CB  
wre  
M H PL



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 822 766	1 128 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 686 372	1 681 630
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 509 138</b>	<b>2 810 086</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 200	-200
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 658	78 817
Förändring av leverantörsskulder		167 516	-721 888
Förändring av kortfristiga skulder		145 148	11 262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 778 344</b>	<b>2 178 077</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader		-1 308 188	-568 470
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 308 188</b>	<b>-568 470</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-4 665 245	-3 726 556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 665 245</b>	<b>-3 726 556</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 195 089</b>	<b>-2 116 949</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		7 469 397	9 586 345
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 274 308</b>	<b>7 469 396</b>

CB  
WTC JPK PL

## 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.

EB  
we PK PL

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	11 414 892	11 191 560
Hyror lokaler	707 652	678 780
Hyror garage och parkeringsplatser	621 300	617 100
Hysesbortfall lokaler	0	-3 504
Hysesbortf garage p-plats	-12 700	-8 975
	<b>12 731 144</b>	<b>12 474 961</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Bredbandsavgift	1 800	1 800
Balkonginglasning	987 000	987 000
Övriga intäkter, uthyrning, andrahand, pant	135 724	120 614
Övriga intäkter	1 193	17 455
	<b>1 125 717</b>	<b>1 126 869</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Underhåll	656 409	1 457 567
El	779 984	491 329
Uppvärmning	1 779 511	1 721 919
Vatten	705 611	634 190
Avfallshantering	435 591	391 314
Försäkringspremier	231 139	219 748
Kommunikation/Internet	524 277	463 644
Fastighetsskatt	366 960	366 960
Reparationer	601 716	648 025
Fastighetsskötsel	1 419 563	1 436 635
Sotning	3 273	4 674
Serviceavtal Hiss, Port, vent	40 085	31 339
Besiktning hiss, port etc.	22 642	9 727
Bevakning	63 490	62 689
Övriga köpta tjänster	109 958	132 494
Snöröjning, sandning, sopning.	279 565	239 850
Övriga ersättningar	0	715 774
	<b>8 019 774</b>	<b>9 027 878</b>

CB  
wie P/A R

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Lokalhyra	71 700	60 831
Förbrukningsinventarier	0	31 684
Förbrukningsmaterial	7 188	7 256
Inkasso-tjänst	1 990	869
Trycksaker, utskick medlemmar	13 324	9 845
Data/Tele/IT	0	120
Ersättningar till revisor	32 250	30 000
Övriga förvaltningskostnader	55 650	50 689
Redovisningstjänster	246 866	240 717
Bankkostnader	1 250	1 250
Övriga kostnader	69 489	66 366
	<b>499 707</b>	<b>499 627</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden	289 090	230 990
Sociala avgifter	45 092	37 984
Skattefri bilersättning	555	0
	<b>334 737</b>	<b>268 974</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	97 904 435	97 335 965
Investeringar	0	568 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 904 435</b>	<b>97 904 435</b>
Ingående avskrivningar	-26 105 195	-24 469 225
Årets avskrivningar	-1 640 712	-1 635 970
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 745 907</b>	<b>-26 105 195</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 158 528</b>	<b>71 799 240</b>
Taxeringsvärden bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 896 000	4 896 000
	<b>110 896 000</b>	<b>110 896 000</b>
Bokfört värde byggnader	69 103 878	70 744 590
Bokfört värde mark	1 054 650	1 054 650
	<b>70 158 528</b>	<b>71 799 240</b>

CB PL  
wre PA

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 210 684	1 210 684
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 210 684</b>	<b>1 210 684</b>
Ingående avskrivningar	-290 954	-245 294
Årets avskrivningar	-45 660	-45 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-336 614</b>	<b>-290 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>874 070</b>	<b>919 730</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 308 188	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 308 188</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 308 188</b>	<b>0</b>

**Not 10 Kund, avgift och hyresfordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Kundfordringar	-800	400
	<b>-800</b>	<b>400</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	18 246	52 580
	<b>18 246</b>	<b>52 580</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Vatten	64 863	76 028
Försäkring	58 483	55 690
Förvaltningsarvode	136 777	132 794
Kabel Tv avgift	40 357	36 435
Övriga förutbetalda kostnader	19 923	19 289
Upplupna ränteintäkter	78 825	0
	<b>399 228</b>	<b>320 236</b>

CB  
WGM PL

### Not 13 Bank

	2023-08-31	2022-08-31
Transaktionskonto	4 214 139	3 436 145
SBAB	1 060 169	4 033 251
	<b>5 274 308</b>	<b>7 469 396</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som förfaller mer än 5 år från balansdagen	58 071 855	61 972 340
	<b>58 071 855</b>	<b>61 972 340</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Ing. skuld 2022-08-31	Utg. skuld 2023-08-31
Stadshypotek	5,03	2023-12-09	1 262 779	1 229 547
Stadshypotek	1,22	2025-06-30	3 160 000	3 040 000
Stadshypotek	1,20	2025-09-30	1 730 000	1 690 000
Stadshypotek	3,80	2026-12-01	20 886 653	20 427 605
Stadshypotek	3,76	2027-12-01	7 127 061	6 970 421
Stadshypotek	3,76	2028-03-30	6 441 137	6 300 349
Stadshypotek	4,75	2023-10-30	3 238 159	3 167 763
Stadshypotek	1,53	2023-09-30	3 255 758	3 185 362
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	2 735 130	2 676 310
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	5 169 870	5 058 690
Stadshypotek	1,37	2025-01-30	3 347 709	3 263 489
Stadshypotek	1,38	2024-10-30	1 744 420	1 700 256
Stadshypotek	4,31	2025-12-30	2 010 211	1 955 139
Stadshypotek	3,76	2027-12-01	1 244 880	1 217 520
Swedbank	1,22	2023-06-21	3 091 641	0
Stadshypotek	1,07	2025-06-01	1 073 600	1 047 200
Stadshypotek	1,07	2025-06-01	3 086 112	3 010 224
			<b>70 605 120</b>	<b>65 939 875</b>

Enligt lånespecifikation ovan finns fem 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 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 65 939 785 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

CB wnc A  
M H

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 1 573 604 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	64 366 271	68 878 564
	<b>64 366 271</b>	<b>68 878 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 573 604	1 726 556
	<b>1 573 604</b>	<b>1 726 556</b>
<b>Not 17 Övriga skulder</b>		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Sociala avg och skatter	2 358	2 358
Fordringar	32 068	28 444
Medlemmars reparationsfond	340 436	367 286
	<b>374 862</b>	<b>398 088</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	288 241	138 431
Förutbet hyres- och årsavgifter	1 136 945	1 108 062
Reparation/Underhåll	50 163	57 436
El	23 270	17 314
Värme	75 038	78 693
Renhållning	2 128	11 100
Revision	28 625	25 000
	<b>1 604 410</b>	<b>1 436 036</b>
<b>Not 19 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckning	77 091 863	84 429 863
	<b>77 091 863</b>	<b>84 429 863</b>

OB  
varell PL

Underskrifter


Östersund 2023-12-15

  
Tord Wickzell

  
Bengt Molin


  
Lars Ivarsson

  
Christina Bergqvist

  
Pär Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-12-20

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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 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 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 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. 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 Brf Östersundshus nr 22 för år 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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 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 revisionssed 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 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 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 20/12 - 23

Ernst & Young AB



Helena Huss  
Auktoriserad revisor