

Årsredovisning
för
BRF Östersundshus 18

793200-2145

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Östersundshus 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: I 229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18 177 677 kr. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 1 450 tkr bättre än föregående år, främst genom höjda avgifter och mindre underhållsskostnader. Kostnader för underhåll av kulvertar etapp tre tas upp som investering år 2024 och kommer att bokas som investering allt eftersom etapperna blir klara.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2025 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 499 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 412 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 lokalaria	355 m ²

Årets taxeringsvärde	219 518 000 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 2 775 tkr och planerat underhåll för 646 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Loftgångar	2018
Tvättutrustning, dörrstoppar	2019
Installationer, lås ,el, vattenventiler	2019
Huskropp utvändigt	2019
Markytor, staket	2019
Garage & P-platser	2019
Installationer, tvättutrustning	2020
Balkonger, målning	2020
Fönster, dörrar, portar	2020
Garage och p-platser	2020
Innergård	2020
Tvättutrustning	2021
Markytor	2021
Dörrar, portar	2021-2022

Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp tkr</u>
Gemensamma utrymmen	167
Badrum	378
Huskropp	47
Garage P platser	
Radonmätning	54

Planerat underhåll/investering

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Badrum	Pågående
Värmekulvert m.m	2021-2025

ps

Styrelsen och övriga funktionärer

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

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Jan Sund	Ordförande	2026
Kerstin Anderstig Arntsen	Ledamot	2025
Ingegerd Lundebo	Ledamot	2025
Viktoria Svande	Sekreterare	2026
Håkan Lindberg	Ledamot	2025
Alexandra Vikander	Ledamot	2026
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Hans Dumky	Suppleant	2025
Patrik Andersson	Suppleant	2025
Per-Olov Yttrom	Suppelant	2026
<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Bodil Sigvardsson	Förtroendevald revisor	2025
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
<i>Valberedning</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Susanne Laurin		2025
Hugo Krans		2025
Simon Rödén	Sammanställande	2025

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

ps

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 590 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 582 personer.

590

Inför det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat om förhöjd årsavgift med 4,2 %. Det debiteras en balkongavgift på 400 kr per månad och lägenhet från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m² /år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 491 stycken bostadsrätter placerade av totalt 492 stycken bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	28 748	27 001	24 608	23 934	23 784
Årets resultat	3 913	2 463	4 994	1 101	1 947
Resultat exkl avskrivningar	7 412	5 900	8 448	4 454	5 380
Avsättning till underhållsfond					
kr/m ²	60	60	60	120	164
Balansomslutning	160 871	159 816	161 029	163 002	160 810
Årets kassaflöde, indirekt metod	557	-2 026	-653	1 995	786
Soliditet (%)	18	15	14	11	10
Kassalikviditet (%)	157	88	115	83	96
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	746	702	662	641	641
Driftkostnader, kr/m ²	563	575	478	585	543
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	544	540	455	548	433
Ränta, kr/m ²	138	117	60	57	57
Underhållsfond, kr/m ²	470	430	405	368	284
Lån, kr/m ²	3 777	3 867	3 957	4 049	4 142
Skuldkvot	4	5	5	5	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	745	735	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 738	3 461	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 777	3 867	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	238	198	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	5	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	209	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	77	0	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen,

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

78

Kassalikviditet har beräknats exklusive kortfristiga lån då de med största sannolikhet kommer att förlängas.

Energikostnad per kvm: Vidaredebitering av el individuell mätning, 1 420 540 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 840 789	14 375 908	6 025 185	2 462 739	24 704 621
Disposition av föregående års resultat:			2 462 739	-2 462 739	0
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-645 885	645 885		0
Årets resultat				3 912 613	3 912 613
Belopp vid årets utgång	1 840 789	15 730 023	7 133 809	3 912 613	28 617 234

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 133 809
årets vinst	3 912 614
	11 046 423
- disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	2 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-645 884
i ny räkning överföres	9 692 307
	11 046 423

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	28 748 155	27 001 419
Övriga rörelseintäkter	3	3 482 901	3 523 329
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		32 231 056	30 524 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-18 893 626	-19 250 136
Övriga externa kostnader	5	-1 036 356	-906 517
Personalkostnader	6	-386 110	-376 861
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-3 499 140	-3 437 540
Övriga rörelsekostnader	8	0	-323 228
Summa rörelsekostnader		-23 815 232	-24 294 282
Rörelseresultat		8 415 824	6 230 466
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	114 494	149 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 617 704	-3 917 060
Summa finansiella poster		-4 503 210	-3 767 727
Resultat efter finansiella poster		3 912 614	2 462 739
Resultat före skatt		3 912 614	2 462 739
Årets resultat		<u>3 912 614</u>	<u>2 462 739</u>

∴ +1 449 875:- bättre
än förra året.

MS

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	151 349 147	152 043 274
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 105 697	0
		152 454 844	152 043 274

Summa anläggningstillgångar

152 454 844 **152 043 274**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-14 402
Avgifts- och hyresfordringar		71 820	58 626
Övriga fordringar		55 330	33 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 293 573	1 240 825
		1 420 723	1 319 037

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	13	6 995 603	6 438 917
		8 416 326	7 757 954

SUMMA TILLGÅNGAR

160 871 170 **159 801 228**

ms

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 840 789

1 840 789

Fond för yttre underhåll

15 730 023

14 375 908

17 570 812

16 216 697

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 133 809

6 025 185

Årets resultat

3 912 614

2 462 739

11 046 423

8 487 924

Summa eget kapital

28 617 235

24 704 621

Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

15

71 823 053

65 024 768

Summa långfristiga skulder

71 823 053

65 024 768

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

54 536 379

64 343 756

Leverantörsskulder

1 355 944

1 289 289

Aktuella skatteskulder

22 792

112 915

Övriga skulder

16

546 600

570 057

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

3 969 167

3 755 822

Summa kortfristiga skulder

60 430 882

70 071 839

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18

160 871 170

159 801 228

2/5

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 912 614

2 462 739

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 499 140

3 760 768

Betald skatt

-111 216

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

7 300 538

6 223 507

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-27 596

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-53 245

60 243

Förändring av leverantörsskulder

66 655

0

Förändring av kortfristiga skulder

190 136

2 280 700

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 476 488

8 564 450

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 910 710

-4 619 713

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 910 710

-4 619 713

Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld

-3 009 092

-5 971 187

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 009 092

-5 971 187

Årets kassaflöde

556 686

-2 026 450

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 438 916

8 465 366

Likvida medel vid årets slut

6 995 602

6 438 916

ps

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.

POS

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 räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	24 919 562	23 466 828
Lokaler ej momspliktiga	88 817	83 372
Garage & p-plats	2 319 235	2 343 137
Elavgifter	1 420 540	1 108 082
	28 748 154	27 001 419

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Bredbandsavgift	657 055	660 313
Övriga lokalintäkter, gym, bastu, m.m	79 675	54 150
Balkongavgift	2 361 600	2 361 600
Pant och överlåtelseavgift	85 539	70 179
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavg, andrahand	299 032	340 541
Försäkningsersättning, VA skada	0	36 546
	3 482 901	3 523 329

ps

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	645 884	1 180 504
Reparationer	2 775 005	2 788 141
Fastighetsskatt	697 180	697 180
Försäkringspremier	547 873	516 660
Kabel- och digital TV	1 376 404	1 243 106
Serviceavtal	125 662	115 235
Obligatoriska besiktningar	75 560	97 245
Bevakning	108 520	117 229
Övriga utgifter, köpta tjänster	433 547	489 090
Snö- och halkbekämpning	589 194	852 840
Förbrukningsinventarier, material	44 701	58 527
Vatten	1 626 210	1 581 349
El	1 332 910	1 640 782
Uppvärmning	4 302 760	3 967 470
Avfallshantering	830 883	670 024
Fastighetsskötsel Övrigt	99 519	60 862
Fastighetsskötsel Avtal	3 281 812	3 173 892
	18 893 624	19 250 136

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	26 875	26 875
Pantförskrivningsavgifter/Överlåtelse	72 226	60 861
Inkassotjänster	20 371	15 137
Telekommunikation	118 341	113 998
Övriga externa tjänster	24 461	18 829
Övriga förvaltningskostnader	14 296	24 336
Konstaterade kundförluster	0	14 402
Förvaltningskostnader	645 786	622 578
Hyra inventarie/verktyg	114 000	9 500
	1 036 356	906 516

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden och arvode till övriga uppdragstagare	321 795	319 413
Sociala kostnader	64 315	57 448
	386 110	376 861

7/5

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskr på byggnader	3 499 140	3 437 540
	3 499 140	3 437 540

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Utrangering av anläggningstillgång	0	323 228
	0	323 228

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkt från likviditetsplacering	106 412	146 791
Ränteintäkt från hyres/kundfordringar	8 082	2 542
	114 494	149 333

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	4 617 567	3 916 942
Övriga räntekostnader	137	118
	4 617 704	3 917 060

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 254 293	182 838 360
Investeringar	2 805 013	4 619 713
Utrangering	0	-1 203 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 059 306	186 254 293
Ingående avskrivningar	-34 211 018	-31 654 030
Utrangering	0	880 552
Årets avskrivningar	-3 499 140	-3 437 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 710 158	-34 211 018
Utgående redovisat värde	151 349 148	152 043 275
Taxeringsvärden byggnader	175 945 000	175 945 000
Taxeringsvärden mark	43 573 000	43 573 000
	219 518 000	219 518 000
Bokfört värde Byggnader	149 155 247	149 849 375
Bokfört värde Mark	2 193 900	2 193 900
	151 349 147	152 043 275

PS

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	524 173	500 221
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	319 671
Förutbetalt kabel tv-avgift	303 457	298 781
Övriga förutbetalda kostnader/intäkter	440 588	96 549
Förskottbet moms	25 355	25 603
	1 293 573	1 240 825

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	6 897 566	6 343 900
Bankmedel, SBAB	98 037	95 017
	6 995 603	6 438 917

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ing saldo lån	126 359 432	129 368 524
Lån för villkorsändring	-51 439 523	-61 246 900
Nästa års amortering på långfristig skuld	-3 096 856	-3 096 856
Långfristig skuld vid årets slut	71 823 053	65 024 768

Av den totala låneskulden kommer 110 875 152 kr förfalla till betalning senare än 5 år från balansdagen.



Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,55	2025-04-01	3 526 222	3 619 642
Stadshypotek	5,00	2025-03-31	2 947 215	3 034 459
Stadshypotek	5,18	2025-03-31	1 184 400	1 218 240
Stadshypotek	4,49	2026-07-30	6 426 835	6 573 735
Stadshypotek	1,05	2025-03-01	2 768 395	2 851 655
Stadshypotek	1,39	2025-10-30	2 718 632	2 895 068
Stadshypotek	1,39	2025-10-30	225 000	375 000
Stadshypotek	1,62	2025-03-01	3 374 924	3 410 732
Stadshypotek	5,05	2025-03-31	2 962 095	2 962 095
Stadshypotek	3,88	2025-12-01	24 995 616	25 576 908
Stadshypotek	2,63	2026-12-01	12 814 175	13 112 179
Stadshypotek	2,71	2028-12-01	8 618 920	8 819 360
Stadshypotek	2,71	2028-12-01	8 401 569	8 596 953
Stadshypotek	3,89	2026-03-30	14 494 850	14 828 066
Stadshypotek	4,74	2026-09-30	6 463 560	6 610 460
Stadshypotek	3,72	2027-01-30	17 303 520	17 694 560
Stadshypotek	3,72	2027-01-30	396 480	405 440
Stadshypotek	2,96	2025-10-30	1 737 024	1 783 972
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	758 000	758 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	1 842 000	1 842 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	2 400 000	2 400 000
			126 359 432	129 368 524

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmars reparationsfond	-540 989	-544 021
Sociala avg och skatter	-5 011	-5 011
Övriga kortfristiga skulder	-600	-21 025
	-546 600	-570 057

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	396 414	302 476
Upplupna driftkostnader	283 041	104 238
Upplupna kostnader reparation underhåll	0	59 953
Upplupen el	159 719	213 882
Upplupen renhållning	3 010	10 443
Upplupen revisionskostnad	26 875	26 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavg.	2 589 004	2 526 521
Upplupen värme	511 104	511 434
	3 969 167	3 755 822

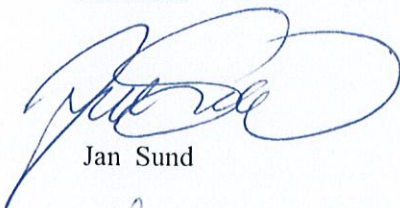
12/5

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	140 144 285 140 144 285	140 144 285 140 144 285

Underskrifter

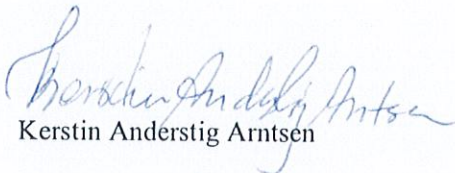
Östersund 2025-05-30



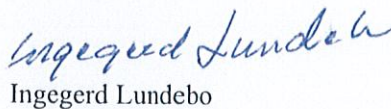
Jan Sund



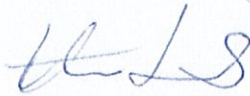
Viktoria Svande



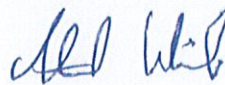
Kerstin Anderstig Arntsen



Ingegerd Lundebö

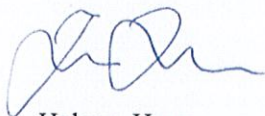


Håkan Lindberg

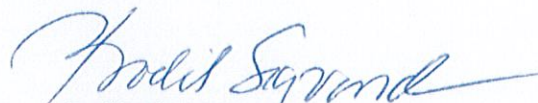


Alexandra Wikander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-30



Helena Huss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Bodil Sigvardsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18, org.nr 793200 - 2145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18 för år 2024, 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

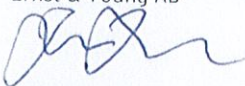
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 30/5 2025
Ernst & Young AB


Helena Huss
Auktoriserad revisor


Bodil Sigvardsson
Förtroendevald revisor