

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Östersundshus 13

Org.nr. 793200-1360

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

ID:71fd0300-ce5a-11ef-8452-2f791956540e Status: Signerat av alla



BRF Östersundshus 13

Org.nr. 793200-1360

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1959-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-06 .
Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stallkvasten 2 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Brogränd 28 A-B och Regementsgatan 6 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Written Insurance. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Det kollektiva bostadsrättstillägget står föreningen för och är försäkrad upp till 500 000kr per lägenhet.

Lägenheter

Benämning	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	3
3 rum och kök	15

Lokaler

Benämning	Antal
Lokaler	2

Föreningen har 11st p-platser och 4st garage.

Total tomtarea 1 592m²

Bostäder bostadsrätt	1 502m²
Garage	90m²

Årets taxeringsvärde	17 278 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 278 000 kr

BRF Östersundshus 13

Org.nr. 793200-1360

Styrelsens sammansättning

Efter senaste årsstämma och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseladamöter:

Ronny Asplund, Ordförande

Thomas Elebro Lind

Ingela Persson

Styrelsesuppleanter:

Åsmari Blomkvist

Christer Nilsson

Henrik Persson

Valberedning

Styrelsen genom Ronny Asplund.

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

Revisorer och andra funktionärer:

Huvudrevisor

Marcus Karlsson (Atrakta i Sverige AB).

Förvaltning

Föreningen har under räkenskapsåret avslutat förvaltningsavtalet med Riksbyggen. Därmed har nya avtal tecknats. Den ekonomiska förvaltningen hanteras numera av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Samhall AB för städning, Toréns Entreprenad AB för snö- och halkbekämpning, Securitas för lås och jourhantering. Trädgårdsskötsel förvaltar föreningen själva.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningshus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under året inte haft några större reparation- eller underhållsarbeten av väsentlig karaktär.

Tidigare års underhåll

År 2022-2023 Dörrstoppar och portbyte

År 2022-2023 Byte av fjärrvärmväxlare/UC fjärrvärme

År 2022-2023 Byte av entrédörrar

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.

Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 478 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 4% fr.o.m. 2024-05-01.

I samband med att föreningen avslutat förvaltningen med Riksbyggen och ansöker om att gå ur Riksbyggens Intresseförening har nya stadgar upprättats och fastslagits.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar för ett större underhållsarbete i form av takbyte, vilket kommer finansieras med lån samt besparade medel.

Arbetet pågår just nu med att ta in offerter.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 32 st fördelat på de 24st lägenheterna.

Fyra (4st) överlåtelse har skett under räkenskapsåret där 6st medlemmar har lämnat och 5 st medlemmar tillkommit.

Vid årets slut har föreningen således 31 st medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 274 865	1 236 685	1 192 610	1 166 687
Resultat efter finansiella poster	401 332	-232 120	314 049	-205 869
Soliditet (%)	39,43	33,97	35,81	32,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	807	788	769	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	93,9	95,8	-
Skuldsättning (kr/kvm)	2 049	2 161	2 227	2 293
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 171	2 291	2 362	-
Sparande (kr/kvm)	307	267	252	-
Räntekänslighet (%)	2,69	2,91	3,1	-
Energikostnad (kr/kvm)	230	222	183	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 502 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 592 kvadratmeter. I årsavgifterna ingår el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	115 004	2 227 633	-220 855	-232 120
Disposition enl. årsstämmobeslut			-232 120	232 120
Reservering underhållsfond		478 000	-478 000	
Årets resultat				<u>401 332</u>
Belopp vid årets utgång	<u>115 004</u>	<u>2 705 633</u>	<u>-930 975</u>	<u>401 332</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-452 975
Årets resultat	401 332
Årets fondavsättning enligt stadgarna	<u>-478 000</u>
	-529 643
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-529 643</u>
	-529 643

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Östersundshus 13

Org.nr. 793200-1360

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01	2022-09-01
	Not	2024-08-31	2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 274 865	1 236 685
Övriga rörelseintäkter	3	7 881	24 672
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 282 746	1 261 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-599 312	-1 093 113
Övriga externa kostnader	5	-182 150	-285 838
Personalkostnader	6	-19 468	-14 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-87 817	-87 858
Summa rörelsekostnader		-888 747	-1 481 015
Rörelseresultat		393 999	-219 658
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 714	32 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 381	-44 779
Summa finansiella poster		7 333	-12 462
Resultat efter finansiella poster		401 332	-232 120
Resultat före skatt		401 332	-232 120
Årets resultat		401 332	-232 120

BALANSRÄKNING		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 379 442	3 467 259
Summa materiella anläggningstillgångar		3 379 442	3 467 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		3 391 442	3 479 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 739	-300
Övriga fordringar		1 377	10 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 062	50 422
Summa kortfristiga fordringar		63 178	60 867
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 354 706	2 021 975
Summa kassa och bank		2 354 706	2 021 975
Summa omsättningstillgångar		2 417 884	2 082 842
SUMMA TILLGÅNGAR		5 809 326	5 562 101

BALANSRÄKNING		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 004	115 004
Fond för yttre underhåll		2 705 633	2 227 633
Summa bundet eget kapital		2 820 637	2 342 637
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-930 976	-220 856
Årets resultat		401 332	-232 120
Summa fritt eget kapital		-529 644	-452 976
Summa eget kapital		2 290 993	1 889 661
Avsättningar			
Medlemmarnas reparationsfond		62 001	61 036
Summa avsättningar		62 001	61 036
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	3 261 550
Summa långfristiga skulder		0	3 261 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 261 550	180 152
Leverantörsskulder		54 062	17 341
Skatteskulder		3 757	2 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 963	149 588
Summa kortfristiga skulder		3 456 332	349 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 809 326	5 562 101

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		393 999	-219 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		88 782	91 720
Erhållen ränta mm		49 714	32 317
Erlagd ränta		-42 381	-44 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		490 114	-140 400
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 039	2 904
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		727	-15 063
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		36 721	-42 282
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-11 640	21 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		512 883	-173 274
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-180 152	-180 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-180 152	-180 152
Förändring av likvida medel		332 731	-286 573
Likvida medel vid årets början		2 021 975	2 308 548
Likvida medel vid årets slut		2 354 706	2 021 975

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Tillkommande utgifter

50

Mark är inte föremål för avskrivning.

Not 2	Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter, bostäder	1 211 393	1 183 868
	Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-966	-3 862
	Hysesintäkter garage	24 000	22 320
	Hysesintäkter p-platser	39 000	33 750
	Hysesintäkter lokaler	483	2 182
	Hyses- och avgiftsbortfall lokaler ej momsreg	0	-1 573
	Andrahandsuthyrning	955	0
		<u>1 274 865</u>	<u>1 236 685</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
	Överlåtelse- samt Pantavgifter	6 948	7 121
	Påminnelseavgifter	840	360
	Försäkringsersättningar	0	17 194
	Övriga rörelseintäkter	73	0
	Öres- och kronutjämning	20	-3
		<u>7 881</u>	<u>24 672</u>
Not 4	Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
	Underhåll	-7 214	-570 292
	Reparationer	-22 777	-41 223
	Fastighetsskatt	-40 860	-39 876
	Fastighetsförsäkring	-27 451	-17 253
	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-29 271	-18 021
	Återbäring från RB	0	2 800
	Snö- och halkbekämpning	-23 972	-4 750
	Förbrukningsinventarier	-3 912	-584
	Vatten	-60 519	-55 991
	Fastighetsel	-86 848	-121 532
	Fjärrvärme	-218 465	-176 010
	Sophantering	-47 965	-46 270
	Trädgårdsskötsel	-6 450	-4 112
	Trappstädning	-17 088	0
	Jour och nyckelhantering	-6 520	0
		<u>-599 312</u>	<u>-1 093 113</u>

BRF Östersundshus 13

Org.nr. 793200-1360

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Förvaltningskostnader Riksbyggen	-91 302	-190 831
	Övriga förvaltningskostnader Riksbyggen	-663	-68 803
	Pant- och överlåtelseavgifter Riksbyggen	0	-5 954
	Förvaltningskostnader SBFF	-22 083	0
	Övriga förvaltningskostnader	-39 183	0
	Ersättningar till revisor	-18 125	-17 500
	Inkasso och KFM-avgifter	0	-750
	Bankkostnader	-3 396	-2 000
	Övriga externa kostnader	-7 398	0
		<u>-182 150</u>	<u>-285 838</u>

Not 6	Personal	2023/2024	2022/2023
	Styrelsearvoden	-16 700	-11 700
	Sociala kostnader	-2 768	-2 506
	Summa	<u>-19 468</u>	<u>-14 206</u>

Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>5 726 885</u>	<u>5 726 885</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>5 726 885</u>	<u>5 726 885</u>
	Ingående avskrivningar	-2 259 626	-2 171 768
	Årets avskrivningar	-87 817	-87 858
	Utgående avskrivningar	<u>-2 347 443</u>	<u>-2 259 626</u>
	Redovisat värde	<u>3 379 442</u>	<u>3 467 259</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	4 627 000	4 627 000
	Byggnader	<u>12 651 000</u>	<u>12 651 000</u>
		<u>17 278 000</u>	<u>17 278 000</u>

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek 2028-09-30 (4år)	2,89%	943 500	-25 500	918 000
Stadshypotek 2025-03-01 (4år)	1,21%	2 403 750	-60 200	2 343 550
Stadshypotek Slutbetald		94 452	-94 452	0
Kortfristig del av långfristig skuld		<u>-180 152</u>		<u>-3 261 550</u>
		<u>3 261 550</u>	<u>-180 152</u>	<u>0</u>

Under kommande år har båda lånen villkorsändringsdag, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa vid villkorsändringsdagen.

*Senast kända ränta.

Not 9	Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
	Fastighetsinteckningar	4 647 100	4 647 100

Not 10 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm)

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Östersund

Underskrifter med datering som framgår av digital signatur

Ronny Asplund
Ordförande

Thomas Elebro Lind

Ingela Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Atrakta i Sverige AB

Marcus Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 230901-240831 BRF Östersundshus nr 1
ID: 71fd0300-ce5a-11ef-8452-2f791956540e

Status: Signerat av alla
Skapat: 2025-01-09

Underskrifter

Thomas Elebro Lind
lind_26@hotmail.com
Signerat: 2025-01-09 08:43 BankID 198906088573, Jan Thomas Freddy Lind

Ronny Asplund
ronny.asplund@gmail.com
Signerat: 2025-01-09 09:14 BankID 197101126956, SVEN RONNY ASPLUND

Ingela Persson
perssonsingela@gmail.com
Signerat: 2025-01-09 08:49 BankID 195610258229, Ingela Iréne Persson

Marcus Karlsson
marcus.karlsson@atrakta.se
Signerat: 2025-01-09 11:47 BankID 199205265250, LARS MARCUS KARLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 230901-240831 BRF Östersundshus nr 1.pdf	65.9 kB	1b9a 807d 796e 0b5f eedf 6354 6bb8 d836 fa0b 1949 710a adb7 4765 e0bb d4d4 60f3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-01-09	08:28	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 95.193.45.252
2025-01-09	08:43	Signerat Thomas Elebro Lind Genomfört med: BankID av Jan Thomas Freddy Lind, 198906088573. IP: 194.236.185.40
2025-01-09	08:49	Signerat Ingela Persson Genomfört med: BankID av Ingela Iréne Persson, 195610258229. IP: 83.255.147.158
2025-01-09	09:14	Signerat Ronny Asplund Genomfört med: BankID av SVEN RONNY ASPLUND, 197101126956. IP: 195.84.98.183
2025-01-09	11:47	Signerat Marcus Karlsson Genomfört med: BankID av LARS MARCUS KARLSSON, 199205265250. IP: 217.208.134.114



Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östersundshus 13

Org.nr 793200-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östersundshus 13 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-11-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Östersundshus 13 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 ersättningsskyldighet 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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund

Atrakta i Sverige AB

Marcus Karlsson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557536131565

Dokument

Revisionsberättelse - BRF Östersundshus 13
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-01-09 10:24:40 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-01-09 11:48:07 CET (+0100)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Marcus Karlsson (MK)
Atrakta Sverige AB
marcus.karlsson@atrakta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS MARCUS KARLSSON"
Signerade 2025-01-09 11:48:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

