

Årsredovisning
för
BRF Östersundshus 18

793200-2145

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Östersundshus 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 847 tkr bättre än föregående år, främst genom mindre underhållskostnader. Kostnader för underhåll av kulvertar etapp ett tas upp som investering år 2021 och kommer att bokas som investering allt eftersom etapperna blir klara.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2022 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 454 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 lokalarea	355 m ²

[Signature]

[Signature]

Bon ttd
[Signature]

[Signature]
IS
VS
BS

Årets taxeringsvärde	198 003 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	198 003 000 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 1 669 tkr och planerat underhåll för 1 209 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>
Badrum	2016-2018
Soprum	2016
Individuell mätning el	2016
Byte undercentraler och termostatventiler	2016-2018
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

Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp tkr</u>
Gemensamma utrymmen	75
Tvättutrustning	153
Badrum	901
Markytor	43
Dörrar, portar	37

Planerat underhåll/investering

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Badrum	Pågående
Värmekulvert m.m	2021-2024

ax

Bon tks
MJS
J.L
PS

Styrelsen och övriga funktionärer

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

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Sund	Ordförande	2022
Kerstin Anderstig Arntsen	Sekreterare	2023
Bo Johansson	Vice ordförande	2023
Ingegerd Lundebo	Ledamot	2023
Håkan Lindberg	Ledamot	2022
Viktoria Svande	Ledamot	2022
Ulf Jacobsson	Ledamot	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Lars Nyström	Suppleant	2023
Nisse Höglund	Suppleant	2023
Adriana Vasques	Suppleant	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Bodil Sigvardsson	Förtroendevald revisor	2022
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Birgitta Eriksson	Föreningsvald	2022
-------------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Susanne Laurin	Sammanställande	2022
Bengt Engström		2022
Maidie Flinkberg		2022

Valda t.o.m. årsstämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

BR

BRN LK J.L
VS PS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 609 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 615 personer.

Inför det kommande verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat om förhöjd årsavgift med 3,12 %. Det debiteras en balkongavgift på 400 kr per månad och lägenhet från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m² /år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 49 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 47 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 492 stycken bostadsrätter placerade vilket är lika som föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	23 934	23 784	23 678	23 680	23 429
Årets resultat	1 100	1 947	3 370	-13 890	4 046
Resultat exkl avskrivningar	4 454	5 380	6 677	-13 089	4 850
Avsättning till underhållsfond					
kr/m ²	120	164	118	175	266
Balansomslutning	163 002	160 798	156 678	137 326	122 778
Årets kassaflöde, indirekt metod	1 995	786	-2 107	-9 986	-2 231
Soliditet (%)	12	10	9	8	20
Kassalikviditet (%)	103	95	148	125	254
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	641	641	641	641	641
Driftkostnader, kr/m ²	585	543	397	923	435
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	548	433	369	336	277
Ränta, kr/m ²	57	57	57	43	14
Underhållsfond, kr/m ²	368	284	227	137	550
Lån, kr/m ²	4 049	4 142	4 042	3 539	2 678
Skuldkvot	5	5	5	5	4

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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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

de

Ben H *JB* *J.L*
DA *VS* *BS*

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 840 789	9 528 764	2 830 252	1 947 421	16 147 226
Disposition av föregående års resultat:			1 947 421	-1 947 421	0
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000		0
lanspråktagande av underhållsfond		-1 209 329	1 209 329		0
Årets resultat				1 100 642	1 100 642
Belopp vid årets utgång	1 840 789	12 319 435	1 987 002	1 100 642	17 247 868

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 987 002
årets vinst	1 100 642
	3 087 644

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	4 000 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-1 209 329
i ny räkning överföres	296 973
	3 087 644

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

RS

konst J.L.
VS RS

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	23 933 736	23 784 064
Övriga rörelseintäkter	3	3 564 111	5 336 355
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		27 497 847	29 120 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-19 569 694	-17 957 314
Övriga externa kostnader	5	-935 610	-2 546 776
Personalkostnader	6	-357 659	-343 966
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-3 353 897	-3 433 421
Övriga rörelsekostnader	8	-369 371	-977 181
Summa rörelsekostnader		-24 586 231	-25 258 658
Rörelseresultat		2 911 616	3 861 761
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	84 548	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	9 942	5 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 905 464	-1 919 629
Summa finansiella poster		-1 810 974	-1 914 340
Resultat efter finansiella poster		1 100 642	1 947 421
Resultat före skatt		1 100 642	1 947 421
Årets resultat		1 100 642	1 947 421

ae

xm tlt J.L.
RA VS PS

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	151 942 606	151 263 673
		151 942 606	151 263 673

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	0	738 000
		0	738 000

Summa anläggningstillgångar		151 942 606	152 001 673
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		66 544	147 400
Övriga fordringar		366 576	502 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 507 784	1 023 062
		1 940 904	1 672 868

<i>Kassa och bank</i>	15	9 118 787	7 123 450
Summa omsättningstillgångar		11 059 691	8 796 318

SUMMA TILLGÅNGAR		163 002 297	160 797 991
-------------------------	--	--------------------	--------------------

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 840 789

1 840 789

Fond för yttre underhåll

12 319 435

9 528 764

14 160 224

11 369 553

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 987 002

2 830 252

Årets resultat

1 100 642

1 947 421

3 087 644

4 777 673

Summa eget kapital

17 247 868

16 147 226

Långfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut

17

62 694 902

123 485 769

Summa långfristiga skulder

62 694 902

123 485 769

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

72 757 629

15 063 618

Leverantörsskulder

4 320 082

2 352 978

Aktuella skatteskulder

16 165

16 165

Övriga skulder

18

555 888

595 741

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

5 409 763

3 136 494

Summa kortfristiga skulder

83 059 527

21 164 996

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20

163 002 297

160 797 991

BR

San *HT* *PD-J.K*
MS *PA* *VS* *PA*

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 100 642	1 947 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 723 268	4 410 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 823 910	6 358 023
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-268 185	5 167 629
Förändring av kortfristiga skulder		4 200 669	269 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 756 394	11 794 859
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 402 201	-12 911 985
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		738 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 664 201	-12 911 985
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-3 096 856	1 903 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 096 856	1 903 144
Årets kassaflöde		1 995 337	786 018
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 123 450	6 337 432
Likvida medel vid årets slut		9 118 787	7 123 450

AA

Son ~~UP~~ JB JX
 M42 BA VS PD

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.

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 ränteintäkter 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 21,6 procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	21 468 540	21 432 244
Lokaler ej momspliktiga	73 168	67 544
Garage & p-plats	1 733 693	1 530 120
Elavgifter	658 334	754 155
	23 933 735	23 784 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Bredbandsavgift	668 800	699 450
Övriga lokalintäkter, gym, bastu, m.m	56 000	96 625
Balkongavgift	2 361 600	2 354 800
Pant och överlåtelseavgift	102 019	63 982
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavg, andrahand	186 664	244 539
Försäkningsersättning, VA skada (fg år brand)	189 028	1 876 959
	3 564 111	5 336 355

202

20m H S J. L. VS BS

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Underhåll	1 209 329	3 661 671
Reparationer	1 669 839	2 091 830
Fastighetsskatt	629 030	629 030
Försäkringspremier	461 688	481 609
Kabel- och digital TV	1 038 036	1 020 834
Serviceavtal	44 385	34 625
Obligatoriska besiktningar	312 057	86 818
Bevakning	115 581	112 092
Övriga utgifter, köpta tjänster	648 288	229 630
Snö- och halkbekämpning	750 236	241 739
Förbrukningsinventarier, material	26 874	64 369
Vatten	1 361 545	1 249 125
El	1 365 319	1 622 262
Uppvärmning	3 829 777	3 701 896
Avfallshantering	689 880	724 956
Fastighetsskötsel Övrigt	183 297	290 004
Fastighetsskötsel Avtal (fg år i förvaltningskostnad)	3 009 220	1 714 826
Försäkringsärenden	2 225 313	0
	19 569 694	17 957 316

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Datakommunikation	0	239 461
Ersättningar till revisor	50 000	23 125
Pantförskrivningsavgifter/Överlåtelse	75 748	8 507
Inkasso, påminnelse	12 888	9 434
Telekommunikation	100 441	59 329
Övriga externa tjänster	1 852	7 000
Övriga förvaltningskostnader	53 906	33 630
Konstaterade kundförluster	0	594
Förvaltningskostnader	640 775	2 165 695
	935 610	2 546 775

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden och arvode till övriga uppdragstagare	305 640	294 188
Sociala kostnader	52 019	49 777
	357 659	343 965

202

Tom H. J. L. V. P. S.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskr på byggnader	3 353 897	3 433 421
	3 353 897	3 433 421

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Utrangering av anläggningstillgång	369 371	977 181
	369 371	977 181

Not 9 Resultat från övriga värdepapper

	2021	2020
Andelsutdelning Riksbyggen	84 548	0
	84 548	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkt från likviditetsplacering	6 635	4 821
Ränteintäkt från hyres/kundfordringar	3 307	468
	9 942	5 289

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetslån	1 905 464	1 919 629
	1 905 464	1 919 629

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 799 721	165 921 271
Investeringar	4 402 201	12 911 985
Försäljningar/utrangeringar	-1 203 780	-1 033 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 998 142	177 799 721
Ingående avskrivningar	-26 536 048	-23 158 981
Försäljningar/utrangeringar	834 409	56 354
Årets avskrivningar	-3 353 897	-3 433 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 055 536	-26 536 048
Utgående redovisat värde	151 942 606	151 263 673
Taxeringsvärden byggnader	154 664 000	154 664 000

de

BM tth
MS
P. J. L.
VS ps

Taxeringsvärden mark	43 339 000	43 339 000
	198 003 000	198 003 000

Bokfört värde Byggnader	149 748 706	149 069 773
Bokfört värde Mark	2 193 900	2 193 900
	151 942 606	151 263 673

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	738 000	738 000
Försäljningar	-738 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	738 000
Utgående redovisat värde	0	738 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	454 981	420 326
Förutbetalt förvaltningsarvode	293 120	288 504
Förutbetalt kabel tv-avgift	253 346	245 797
Övriga förutbetalda kostnader/intäkter	68 603	68 435
Förskottbet moms	11 733	0
Upplupen intäkt försäkringsärende	426 000	0
	1 507 783	1 023 062

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	9 026 814	7 031 752
Bankmedel, SBAB	91 973	91 698
	9 118 787	7 123 450

Not 16 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Ing saldo lån	135 452 531	133 549 387
Nya lån	0	5 000 000
Lån för villkorsändring	-69 660 773	-11 966 762
Nästa års amortering på långfristig skuld	-3 096 856	-3 096 856
Långfristig skuld vid årets slut	62 694 902	123 485 769

Av den totala låneskulden kommer 119 968 251 förfalla till betalning senare än 5 år från balansdagen.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: sm, ts, J-L, VS, PS

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,17	2024-06-30	3 806 482
Stadshypotek	2,10	2022-01-20	3 208 947
Stadshypotek	1,23	2022-02-17	1 285 920
Stadshypotek	1,43	2023-07-30	6 867 535
Stadshypotek	1,19	2025-03-01	3 018 175
Stadshypotek	1,36	2025-10-30	3 247 940
Stadshypotek	1,36	2025-10-30	675 000
Stadshypotek	1,28	2022-03-01	3 482 348
Swedbank	1,46	2022-09-23	3 027 918
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	26 739 492
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	13 708 187
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	9 220 240
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	8 987 721
Stadshypotek	1,46	2023-03-30	15 494 498
Stadshypotek	1,53	2023-09-30	6 904 260
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	18 476 640
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	423 360
Stadshypotek	1,38	2024-10-30	1 877 868
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	758 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	1 842 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	2 400 000
			135 452 531

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmars reparationsfond	-544 171	-577 793
Sociala avg och skatter	-5 011	-6 098
Clearing	0	-5 515
Övriga kortfristiga skulder	-6 706	-6 334
	-555 888	-595 740

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta	152 373	154 203
Upplupna driftkostnader	42 207	213 835
Upplupna kostnader reparation underhåll	2 366 593	46 854
Upplupen el	175 742	201 812
Upplupen renhållning	21 304	19 230
Upplupen revisionskostnad	30 000	11 250
Övriga upplupna kostnader, moms	0	-11 936
Förutbetalda hyresintäkter och årsavg.	2 127 148	2 113 722
Upplupen värme	494 395	387 524
	5 409 762	3 136 494

202

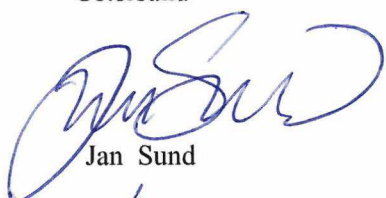
[Handwritten signatures and initials]

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	153 057 285	140 144 285
	153 057 285	140 144 285

Underskrifter 10/5 - 22

Östersund



Jan Sund



Viktoria Svande



Bo Johansson



Kerstin Anderstig Arntsen



Ingegerd Lundebo



Håkan Lindberg

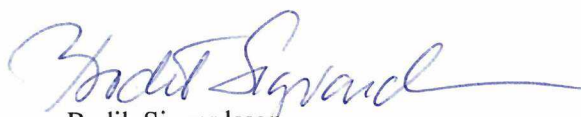


Ulf Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/5 - 22



Helena Huss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Bodil Sigvardsson
Föreningsvald revisor

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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

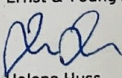
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

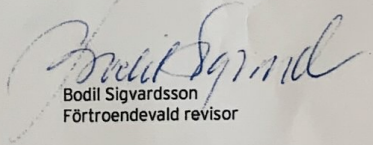
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 17 maj 2022

Ernst & Young AB


Helena Huss
Auktoriserad revisor


Bodil Sigvardsson
Förtroendevald 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 december 2021 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 september 2021 med modifierade 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.

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, förfälskning, 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.