

Årsredovisning
för
Brf Östersundshus nr 22

716414-5265

Räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

Styrelsen för Brf Östersundshus nr 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 21 109 205 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-19. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst p.g.a. ökade kostnader för planerat underhåll och högre värmekostnader. Föreningen har utfört underhåll på förskolans fasader samt utbyte av hissar.

Styrelsens ord

Då lägger vi ett nytt tidsomvälvande år bakom oss. Vi kan se att Coronapandemin har påverkat föreningen på olika sätt. Det som ni som medlem märkt mest av detta är att Patrics Combo och Kingen spelat för er medlemmar på gårdarna. Även att samlingslokalen och gästrummet varit stängt för uthyrning.

Föreningens årsstämma genomfördes helt med poströstning i februari 2021 för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31 där vi fick fler som röstade medlemmar som deltog i besluten än vad vi haft på de "vanliga" årsstämmor där vi brukar ha bra deltagande. Vi försökte också bjuda in till en digital presentation som kanske inte blev så bra som vi önskade. Årsstämman är ju föreningens högst beslutande organ där bl.a. styrelse väljs.

Det vi i föreningen märkt är att många fler varit hemma och jobbat hemifrån. Vi kan se detta genom en högre förbrukning av vatten men också att värmekostnaden stigit för oss. Materielleveransen till hissarna tog längre tid än den prognos som vi fick vid beställning. Materialet till förskolans renovering fick också en rejäl prishöjning så det projektet blev dyrare för föreningen än tänkt initialt.

Vi kan nu se tillbaka på ett helt år med Fastighetssnabben som ny teknisk och ekonomisk förvaltare. Visst märks det att de är nya i området och med oss. Men den gamla förvaltaren jobbade med oss i över 40 år så visst ska det vara skillnad. En stor skillnad är att föreningen själv tagit större ansvar i projekt där vi kunnat pressa ner mellanhandspriset på flera projekt. Det som styrelsen jobbar aktivt med är att hitta de bästa ekonomiska fördelarna för föreningen som vi kan när vi investerar pengarna i underhåll och övrig skötsel av fastigheterna våra.

Vi kan också se att tiden kommit i kapp oss på sina håll. Då föreningen har över 40 år på nacken är det dags att börja planera för underhåll som är åldersrelaterat. Vi har även fått en del sådana kostnader bokslutsåret 20/21. Ett kommande arbete är den inomgårdskulvert från lofthuset till låghusen gällande värme och vatten. Där finns behovet att byta ut det vi har inom en 5 års period.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 622 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sprängaren 1,2, 3, och 4 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 236 lägenheter och 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Mjölnergänd 1-29 samt 31 och Färgargränd 2-44 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
40	74	94	28	236

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	145	90

Total tomtarea	46 506 m ²
Total bostadsarea	15 963 m ²
Total lokalarea	2 526 m ²

Årets taxeringsvärde	98 484 000
Föregående års taxeringsvärde	98 484 000

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 903 tkr och planerat underhåll för 2 705 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört samt planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, hissar	559 230
Installationer, El	191 263
Installationer, VA/sanitet	603 144
Installationer, ventilation	12 187
Huskropp, fasad förskolan	1 338 777

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tord Wickzell	Ordförande	2022
Lars Ivarsson	Ledamot	2022
Bengt Mohlin	Ledamot	2023
Pär Lundgren	Ledamot	2022
Christina Bergqvist	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Axelsson	Suppleant	2023
Malin Berg	Suppleant	2023
Andreas Haugan	Suppleant	2022
Orapin Phet-An	Suppleant	2023
Lena Herkules	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Olsson		2022
Ivan Hammar		2022
Camilla Matzén		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit 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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 303 personer och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 298 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-09-01 då den höjdes med 2 %. En balkongavgift på 350 kr per lägenhet tillkom under året 2018/2019. Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2019-01-01, vilket innebar att föreningen fick ett tillskott på lite drygt 2 % i ökad nettoomsättning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st). Vid räkenskapsårets utgång vad samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	12 193	12 173	12 039	11 856
Resultat efter finansiella poster	-34	1 414	-6 607	1 891
Soliditet (%)	8	6	6	14
Årets resultat	-34	1 414	-6 607	1 891
Balansomslutning	83 887	82 240	85 412	80 910
Kassalikviditet (%)	208	156	117	89
Resultat exkl. avskrivningar	1 638	3 047	-4 974	2 562
Avsättning underhållsfond kr/m2	162	162	130	173
Årsavgift bostäder kr/m2	683	683	683	683
Driftkostnader kr/m2	656	481	786	356
Driftkost exkl. underhåll kr/m2	471	356	302	279
Ränta kr/m2	64	57	56	37
Underhållsfond kr/m2	147	144	90	444
Lån kr/m2	4 669	3 970	4 069	3 513
Skuldkvot %	6	5	6	5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 149 887	256 741	2 663 604	1 004 088	1 414 341	6 488 661
Disposition av föregående års resultat:				1 414 342	-1 414 342	0
Avsättning underhållsfond			3 000 000	-3 000 000		0
Ianspråktagande av u.fond			-2 704 601	2 704 601		0
Årets resultat					-34 358	-34 358
Belopp vid årets utgång	1 149 887	256 741	2 959 003	2 123 031	-34 359	6 454 303

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 123 031
årets förlust	-34 359
	2 088 672

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 704 601
i ny räkning överföres	1 793 273
	2 088 672

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

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 192 620	12 173 117
Övriga rörelseintäkter	3	1 538 124	1 649 513
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 730 744	13 822 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 239 111	-7 602 267
Övriga externa kostnader	5	-584 371	-1 796 766
Personalkostnader	6	-281 672	-331 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 671 901	-1 632 556
Övriga rörelsekostnader		-7 056	0
Summa rörelsekostnader		-12 784 111	-11 363 236
Rörelseresultat		946 633	2 459 394
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		33 984	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 449	2 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 019 424	-1 047 366
Summa finansiella poster		-980 991	-1 045 053
Resultat efter finansiella poster		-34 358	1 414 341
Resultat före skatt		-34 358	1 414 341
Årets resultat		-34 358	1 414 341

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 866 740	74 246 243
Inventarier, verktyg och installationer	8	965 390	1 025 174
Summa materiella anläggningstillgångar		73 832 130	75 271 417
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	0	354 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	354 000
Summa anläggningstillgångar		73 832 130	75 625 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	200	1 500
Övriga fordringar	11	187 393	261 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	280 605	284 203
Summa kortfristiga fordringar		468 198	547 078
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	9 586 345	6 067 452
Summa kassa och bank		9 586 345	6 067 452
Summa omsättningstillgångar		10 054 543	6 614 531
SUMMA TILLGÅNGAR		83 886 674	82 239 948

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 149 887	1 149 887
Reservfond		256 741	256 741
Fond för yttre underhåll		2 959 003	2 663 604
Summa bundet eget kapital		4 365 631	4 070 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 123 031	1 004 088
Årets resultat		-34 359	1 414 341
Summa fritt eget kapital		2 088 672	2 418 429
Summa eget kapital		6 454 303	6 488 661
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	72 605 120	71 519 176
Summa långfristiga skulder		72 605 120	71 519 176
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 926 556	1 874 268
Leverantörsskulder		790 859	537 673
Övriga skulder	17	459 309	455 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 650 527	1 364 414
Summa kortfristiga skulder		4 827 251	4 232 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19	83 886 674	82 239 948

Kassaflödesanalys

Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-34 358	1 414 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 678 957	1 632 556
Betald skatt	0	-101 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 644 599	2 945 526
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 300	40 724
Förändring av kortfristiga fordringar	70 384	176 125
Förändring av leverantörsskulder	253 186	335 807
Förändring av kortfristiga skulder	341 954	-1 235 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 308 823	2 262 495
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	354 000	1 000
Investeringar i byggnader	-239 670	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	114 330	1 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 262 000	-3 710 298
Amortering av lån	-3 166 260	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 095 740	-3 710 298
Årets kassaflöde	3 518 893	-1 446 803
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 067 452	7 514 254
Likvida medel vid årets slut	9 586 345	6 067 451

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används, i år.

Byggnader	100
Fönsterbyte	45
Boknings- och passersystem	20
Motorvärmare	30
Gym och utemöbler	5
Garage	20
Fjärrvärme	30
Balkonger och loftgångar	50
Hissar	35

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Årsavgifter bostäder	10 909 560	10 921 774
Hyror lokaler	671 176	668 460
Hyror garage och parkeringsplatser	616 426	587 453
Hyresbortfall lokaler	-3 079	-1 020
Hyresbortf garage p-plats	-1 463	-3 551
	12 192 620	12 173 116

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Bredbandsavgift	308 850	297 150
Balkonginglasning	987 000	987 000
Försäkringsersättning, VA skada	106 123	146 882
Övriga intäkter, uthyrning, andrahand, pant	129 804	90 643
Övriga intäkter	6 347	127 838
	1 538 124	1 649 513

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Underhåll	2 704 601	2 002 619
El	486 949	518 344
Uppvärmning	1 703 516	1 300 511
Vatten	641 439	623 283
Avfallshantering	361 924	373 376
Försäkringspremier	202 202	135 703
Kommunikation/Internet	448 628	421 969
Fastighetsskatt	326 840	326 840
Reparationer	903 281	1 063 040
Fastighetsskötsel (fg år övriga förvaltningskostn.)	1 437 645	390 113
Sotning	3 034	2 868
Serviceavtal Hiss, Port, Rullt	26 853	69 081
Obligatoriska besiktningar	110 275	0
Besiktning hiss, port etc.	7 459	0
Bevakning	66 078	71 563
Övriga köpta tjänster	296 348	262 582
Snöröjning, sandning, sopning.	512 039	40 374
	10 239 111	7 602 266

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Lokalhyra	64 988	64 513
Förbrukningsinventarier	35 767	82 972
Förbrukningsmaterial	36 170	47 834
Inkasso och KFM-avgifter	3 790	3 375
Pantförskrivningsavgifter (övr. förvalt.kostn innev år)	0	50 231
Trycksaker, utskick medlemmar	22 171	328
Data/Tele/IT	4 419	126 555
Ersättningar till revisor	32 500	20 000
Övriga förvaltningskostnader	123 158	1 317 635
Redovisningstjänster	235 682	58 298
Bankkostnader	1 216	1 935
Övriga externa tjänster	18 750	14 715
Övriga kostnader	5 760	8 375
	584 371	1 796 766

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Arvoden	243 380	289 190
Sociala avgifter	38 292	42 457
	281 672	331 647

Not 7 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	97 096 295	97 096 295
Investeringar	239 670	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 335 965	97 096 295
Ingående avskrivningar	-22 850 052	-21 279 508
Årets avskrivningar	-1 619 173	-1 570 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 469 225	-22 850 052
Utgående redovisat värde	72 866 740	74 246 243
Taxeringsvärden bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 484 000	4 484 000
	98 484 000	98 484 000
Bokfört värde byggnader	71 812 090	73 191 593
Bokfört värde mark	1 054 650	1 054 650
	72 866 740	74 246 243

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 281 309	1 281 309
Utrangering inventarie	-70 625	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 210 684	1 281 309
Ingående avskrivningar	-256 134	-194 122
Utrangering inventarie	63 568	
Årets avskrivningar	-52 728	-62 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 294	-256 134
Utgående redovisat värde	965 390	1 025 175
Varav		
Solaruim, Gym och utemöbler	0	14 124
Passersystem	289 023	309 663
Fjärrvärme	676 368	701 388

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	354 000	354 000
Försäljningar	-354 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	354 000
Utgående redovisat värde	0	354 000

Not 10 Kund, avgift och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Kundfordringar	200	1 500
	200	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	176 192	250 174
Skattefordringar	11 201	11 201
	187 393	261 375

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Vatten	39 914	39 803
Försäkring	52 676	61 731
Förvaltningsarvode	129 681	127 639
Renhållning	0	12 643
Kabel Tv avgift	35 446	35 349
Övriga förutbetalda kostnader	22 888	5 452
Upplupen ränteintäkt	0	1 586
	280 605	284 203

Not 13 Bank

	2021-08-31	2020-08-31
Transaktionskonto	7 560 224	4 044 940
SBAB	2 026 121	2 022 512
	9 586 345	6 067 452

Not 14 Långfristiga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skulder som förfaller mer än 5 år från balansdagen	64 898 896	64 022 104
	64 898 896	64 022 104

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Ing. skuld 2020-08-31	Utg. skuld 2021-08-31
Stadshypotek	1,23	2021-09-09	1 329 243	1 296 011
Stadshypotek	1,22	2025-06-30	3 400 000	3 280 000
Stadshypotek	1,20	2025-09-30	1 810 000	1 770 000
Stadshypotek	1,62	2022-06-30	760 000	680 000
Stadshypotek	1,62	2022-06-30	1 640 000	1 520 000
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	21 804 749	21 345 701
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	7 440 341	7 283 701
Stadshypotek	1,46	2023-03-30	6 722 713	6 581 925
Stadshypotek	1,43	2023-07-30	3 378 951	3 308 555
Stadshypotek	1,53	2023-09-30	3 396 550	3 326 154
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	2 852 770	2 793 950
Stadshypotek	1,49	2024-01-30	5 392 230	5 281 050
Stadshypotek	1,33	2022-01-30	3 516 149	3 431 929
Stadshypotek	1,38	2024-10-30	1 832 748	1 788 584
Stadshypotek	1,32	2022-12-30	2 120 355	2 065 283
Stadshypotek	1,37	2022-12-01	1 299 600	1 272 240
Swedbank	1,22	2023-06-21	3 397 545	3 244 593
Stadshypotek	1,07	2025-06-01	0	1 100 000
Stadshypotek	1,07	2025-06-01	0	3 162 000
Stadshypotek	1,30	2021-06-01	1 299 500	0
			73 393 444	74 531 676

Enligt lånespecifikation ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2021-2022 (nästkommade räkenskapsår).

Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021-2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 74 531 676 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 1 926 556 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

	2021-08-31	2020-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	72 605 120	71 519 176
	72 605 120	71 519 176
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 926 556	1 874 268
	1 926 556	1 874 268

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Sociala avg och skatter	2 358	2 358
Fodringar	54 554	47 432
Medlemmars reparationsfond	402 397	405 966
	459 309	455 756

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	147 195	135 478
Förutbet hyres- och årsavgifter	975 968	1 085 504
Reparation/Underhåll	388 148	0
El	18 349	18 765
Värme	94 073	74 914
Renhållning	8 044	6 930
Revision	18 750	18 750
Övriga uppl kostnader och förutbet intäkter	0	24 073
	1 650 527	1 364 414

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	84 429 863	84 429 863
	84 429 863	84 429 863


Underskrifter

Östersund 2022-01-11


Tord Wickzell


Bengt Molin


Lars Ivarsson


Christina Bergqvist

Pär Lundgren



Vår revisionsberättelse har lämnats 25/1 - 22

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östersundshus nr 22 org.nr 716414-5265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östersundshus nr 22 för år 2020-09-01 - 2021-08-30.

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 30 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Östersundshus nr 22 för år 2020-09-01 - 2021-08-30 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 några styrelseledamöter 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 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund den 25/1 2022

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor