

Bostadsrättsföreningen Österbotten 32

Org.nr: 716421-9516

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österbotten 32, organisationsnummer 716421-9516, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar; Tillgångar som föreningen äger och som inte snabbt går att avyttra, ex fastigheten.

Ansvarförbindelser; Ex borgensåtagande som föreningen gjort men som inte syns bland skulderna.

Avskrivning; När en betalning för en tillgång, ex värmepump, inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som den beräknade livslängden är.

Balansräkning; Visar de materiella tillgångar som finns, ex fastigheten, inventarier, likvida medel etc. De lån och skulder som föreningen har finns med, samt det egna kapitalet.

Bundet eget kapital; Hur mycket pengar som medlemmarna har betalat i insats samt upplåtelseavgift till föreningen.

Dispositionsförslag; Rekommendation om hur förlust eller vinst ska behandlas, samt tidigare resultat.

Fond för inre underhåll; Medel som satts av för att renovera enskild lägenhet, används ej av vår förening.

Fond för yttre underhåll; Medel att nyttjas för större underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse; Den del av årsredovisningen som förklarar verksamheten i text.

Insatsavgift; Bostadsrättshavarens insatta kapital till föreningen, avgiften betalas när bostadsrätten upplåts för första gången. Insatsen ingår som en del av föreningens finansiering av fastigheten.

Kortfristiga skulder; Skuld som måste betalas inom ett år.

Likvida medel; Kontanter samt andra tillgångar, ex pengar på banken, som kan användas för att snabbt betala en skuld.

Likviditet; Förmågan att kunna betala sina kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder; Skulder som betalas av på flera år, ex lån på fastigheten.

Omsättningstillgångar; De tillgångar som kan säljas eller på annat sätt avyttras inom ett år och förstärka kassan.

Pantsättningsavgift; Ska täcka de administrativa kostnaderna i samband med underrättelse av pantsättning.

Resultaträkning; Där går att utläsa föreningens samtliga intäkter och kostnader, i kostnader ingår även sådana kostnader som inte betalas ut, ex värdeminskning på fastigheten, inventarier, avsättning till fonder. När kostnaden är större än intäkten blir det förlust, vilket det nästan alltid blir i och med att fastighetens värde måste minskas årligen (avskrivning), i enlighet med gällande lagstiftning.

Ställda panter; De säkerheter som föreningen ställt till banken när lånen togs.

Upplupna kostnader; Kostnader som tillhör räkenskapsåret, men som ännu ej fakturerats.

Upplåtelseavgift; Mellanskillnaden mellan marknadspris och insatsavgiften för en lägenhet, ex om föreningen säljer en hyresrätt, fördelas köpeskillingen dels som insats och dels som upplåtelseavgift.

Överlåtelseavgift; Tas ut för att täcka de administrativa kostnaderna då en bostad överläts.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2017.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Styrelse

Ordförande	Ove Lindholm
Ledamot	Hans Luthander
Ledamot	Jena Hedbeck
Ledamot	Thomas Hartsö
Ledamot	Johan Johansson
Ledamot	Pernilla Kallin
Suppleant	Elisabeth Janson
Suppleant	Eva Scharin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.
På stämman deltog 21 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor	Anna Lemmel
	WeAudit Sweden AB
Intern	Malin Tervahauta

Förtroendevald revisorssuppleant
Guila Gabriella Gittens

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit (förutom styrelsen i sin helhet) två ledamöter i föreningens styrelse.

Arvode har utgått till styrelsen med totalt 227 000 kr, exkl. sociala avgifter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Torkel Knutsson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Regeringsgatan 70 A-F
David Bagares Gata 7

Nybyggnadsår: 1982
Ombyggnadsår: 2015
Värdeår: 1983

Fastighetsbeteckning: Österbotten 32

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningens byggnad och tomträtt Föreningen förvärvade fastigheten Österbotten 32 i Stockholms kommun den 26 november 2009, med tillträde den 15 december 2009. Byggnaden uppfördes 1982.

På fastigheten finns ett flerfamiljshus i form av ett gatu- och gårdshus med källare, bottenvåning och 5-7 våningsplan. På fastigheten finns även en större innergård. Föreningens fastighet består av 125 st. lägenheter och 7 lokaler. Byggnadernas totala area uppgår till 11 706 m² varav bostädernas area utgör 9 966 m². Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 9 630 m², bostadshyresrätternas till 197 m², samt ej upplåten yta till 139 m². Lokalernas area uppgick till 1 740 m² fyra lokaler är upplåtna med hyresrätt, 1 581 m², resterande lokaler används av föreningen, 159 m².

Lägenhetsfördelning:

7 st. 1 rum och kök
63 st. 2 rum och kök
26 st. 3 rum och kök
14 st. 4 rum och kök
12 st. 5 rum och kök
3 st. 6 rum och kök

Lokaler

Lokalhyresgäster	Verksamhet	Area m ²	Avtalstid
Norrmalm Stadsdelsförvaltning	Barnstuga	885	2025-12-31
Tabbouli City AB	Restaurang	280	2025-09-30
Setly Sweden AB	Redovisningsbyrå	335	2026-09-30
Setly Sweden AB	Redovisningsbyrå	81	2024-09-30

Servitut

Tak, fjärrvärme- och fjärrkylaledningar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 639 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 194 000 000 kr och markvärde 445 000 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med FRUBO AB.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal tecknade:

Förvaltning

Företag	Uppdrag	Avtalstid
Stena Recycling	Grovsopor	Löpande
Brf Net	Webbhotell	Löpande
Bostadsrätterna	Intresseförening	Löpande
Ed's städfirma Byggtjänst AB	Trappstädning	Löpande
Fastighetsägarna	Rådgivning	Per uppdrag
Fortum	Fjärrvärme	Löpande
Cardipoint	Teknisk förvaltning	Löpande
LW plåt	Takskottning	Löpande
Stockholm Vatten	Vattenleverans, hushållsopor	Löpande
Stokab	Fibernät	2032-12-31
Ownit	TV, Bredband och telefoni	2027-11-21
IF	Fastighetsförsäkring	Löpande
Otis	Hisservice	Löpande
FRUBO	Ekonomisk förvaltning	Löpande
One.com	Domän	2024-03-31
HSAB	Hissbesiktning	2024-03-23
Exploateringskontoret	Tomträtt	2031-10-31

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 januari 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 553 kr/m² boyta per år. TV, bredband, telefoni, bostadsrättstillägg ingår i beräkningen samt lägenheternas gemensamma elförbrukning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgradering av föreningens IT infrastruktur med utbyte av server för bokningssystem och hantering av passersystem. Nya routrar från Ownit till samtliga lägenheter, samt nya elmätare har installerats av den nya samarbetspartnern Infometric som läser av elförbrukningen. Inför OVK besiktning rensades alla frånluftskanaler i fastigheten. Dagvattenrör från gården som passerar garaget har bytts till nya i plast. Under året utfördes även en ny energideklaration. Gästlägenheterna har fått nya soffor, ny konst samt ny kyl och frys. Arbetet med att byta ut lås och beslag på dörrarna ut till loftgångarna har påbörjats och kommer att fortsätta under 2024. Renovering av en tidigare hyresrätt påbörjades under hösten, den kommer att upplåtas under år 2024. I början på 2024 blev ytterligare en hyresrätt vakant, även den kommer att renoveras för att därefter upplåtas med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 180 (180) medlemmar. Under året har 14 (15) medlemmar tillträtt samt 14 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (10) antal överlåtelse.

9 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning. Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska uthyras i andra hand.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	12 151	11 586	10 844	10 657
Årsavgifter, tkr	5 340	5 171	4 627	5 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 782	- 2 533	- 3 579	- 3 215
Soliditet ¹ , %	79	79	79	74
Skuldsättning / kvm	5 477	5 381	5 381	6 730
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	553			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 528			
Sparande / kvm	95			
Räntekänslighet	12			
Energikostnad / kvm *	218			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Föreningen har IMD. Medlemmarna debiteras elkostnad utefter egen förbrukning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

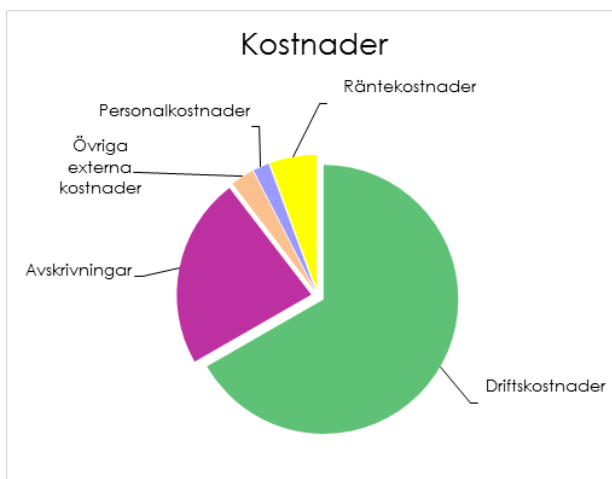
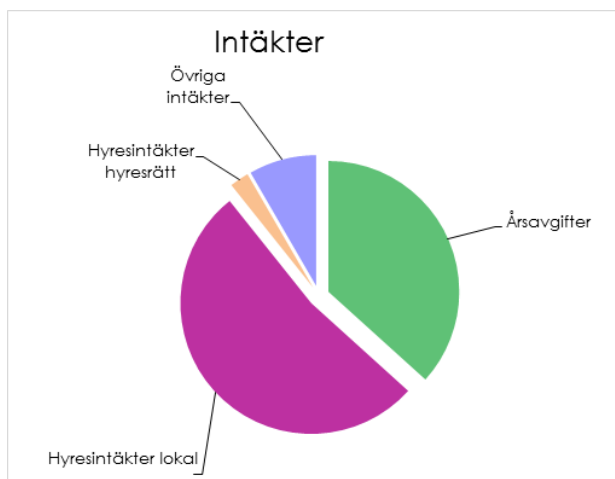
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Skuld/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med fastighetens totala lokal- samt bostadsytor.



Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 3 485 069 kronor, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 703 037 kronor. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalys för årets kassaflöde. Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god trots underskott under år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	268 851 927	55 267 750	0	-63 860 799	-2 532 770
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			1 917 000	-1 917 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 917 000	1 917 000	
Balanseras i ny räkning				-2 532 770	2 532 770
Årets resultat					-2 782 032
Belopp vid årets utgång	268 851 927	55 267 750	0	-66 393 569	-2 782 032

Ej inbetalda insatser per 2023-12-31 = 8 651 059 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-66 393 569
Årets resultat	-2 782 032
Totalt	-69 175 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 917 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 917 000
Balanseras i ny räkning	-69 175 601
Totalt	-69 175 601

Avsättning till yttre fond sker med 0,3% av taxeringsvärdet.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	12 151 426	11 586 013
Övriga rörelseintäkter	2	463 415	222 286
Summa Rörelseintäkter		12 614 841	11 808 299
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-10 356 307	-9 612 913
Övriga externa kostnader	4	-415 063	-365 827
Personalkostnader	5	-294 334	-294 080
Avskrivningar		-3 485 069	-3 600 786
Summa Rörelsekostnader		-14 550 773	-13 873 606
RÖRELSERESULTAT		-1 935 932	-2 065 307
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 791	12 410
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 013	3 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-871 904	-482 936
Summa Finansiella poster		-846 100	-467 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 782 032	-2 532 770
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 782 032	-2 532 770
ÅRETS RESULTAT		-2 782 032	-2 532 770

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	307 937 714	311 123 211
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 474	21 046
Summa materiella anläggningstillgångar		307 950 188	311 144 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		307 982 488	311 176 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		240 811	327 095
Övriga fordringar		1 098 297	66 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 121 630	1 062 256
Summa kortfristiga fordringar		2 460 738	1 455 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 215 604	4 338 595
Summa kassa och bank		3 215 604	4 338 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 676 342	5 794 025
SUMMA TILLGÅNGAR		313 658 830	316 970 582

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		315 468 618	315 468 618
Summa bundet eget kapital		315 468 618	315 468 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-66 393 569	-63 860 799
Årets resultat		-2 782 032	-2 532 770
Summa fritt eget kapital		-69 175 601	-66 393 569
SUMMA EGET KAPITAL		246 293 017	249 075 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	63 000 000
Summa långfristiga skulder		0	63 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	63 000 000	0
Leverantörsskulder		908 951	734 357
Skatteskulder		2 045 392	1 700 382
Övriga skulder		0	87 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 411 470	2 373 643
Summa kortfristiga skulder		67 365 813	4 895 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 658 830	316 970 582

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 935 932	-2 065 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 485 069	3 600 786
Summa		1 549 137	1 535 479
Övriga finansiella poster		10 791	12 410
Erhållen ränta		15 013	3 063
Erlagd ränta		-871 904	-482 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		703 037	1 068 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 005 308	691 026
Förändring av rörelseskulder		-611 147	411 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-913 418	2 170 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
IMD Installation		-291 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-291 000	0
Årets kassaflöde		-1 204 418	2 170 565
Likvida medel vid årets början		4 338 595	2 168 030
Likvida medel vid årets slut		3 215 604	4 338 595

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad 2009	100	1
Passersystem 2016	10	10
Dörrar 2016	10	10
Nytt tätskikt terasser	5	20
Passersystem 2017	10	10
Solceller 2019	20	5
Förbättringsarbeten	10-50	2-10
Inventarier	10	10
Ombyggnad lokal	100	1
Pergola	10	10
IMD - Mätare	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 634 756	4 641 420
Hysesintäkter bostäder	299 742	345 720
Hysesintäkter lokaler	5 807 476	5 238 892
Fastighetsskatt	829 988	829 996
Debiterade elkostnader	705 324	529 985
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-125 860	0
Totalt nettoomsättning	12 151 426	11 586 013

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Gästlägenhet	100 900	125 200
Övriga ersättningar och intäkter	362 515	97 086
Totalt övriga rörelseintäkter	463 415	222 286

Övriga ersättningar avser Stockholm Stads Parkering och vidarefakturering.

Not 3. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	903 725	1 537 845
Uppvärmning	1 239 244	1 096 384
Vatten och avlopp	361 996	294 052
Sophämtning	425 362	456 647
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	10 456
Hissbesiktning	9 375	0
Grundavtal laddtjänst	14 644	0
Energideklaration	15 000	0
Grovsopor/återvinning	126 984	0
Fastighetsskötsel	134 856	95 888
Fastighetsstäd	207 972	261 291
Teknisk förvaltning*	119 438	345 813
Bevakningskostnader	7 130	9 242
Porttelefon	0	24 626
Bredband	340 448	314 116
Försäkring	273 580	256 498
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 034 631	1 010 761
Tomträttsavgälder	3 114 700	2 872 533
Förbrukningsmaterial	4 982	7 898
Förbrukningsinventarier	10 500	13 507
Reparation och underhåll	205 871	138 689
Reparation och underhåll tak	0	16 035
Reparation och underhåll fönster	0	370 527
Reparation och underhåll portar och lås	180 668	168 906
Reparation och underhåll hiss	0	-208 457
Reparation och underhåll tvättstuga	0	66 808
Reparation och underhåll lokaler	0	3 088
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	17 016
Reparation och underhåll vid uppl. bostadsrätt	766 875	0
Reparation och underhåll el	122 900	225 301
Reparation och underhåll uppvärmning	32 333	0
Reparation och underhåll VVS	431 519	59 247
Reparation och underhåll ventilation	199 581	122 231
Reparation och underhåll gård/trädgård	63 670	25 966
Reparation- och underhållsmaterial	8 323	0
Totalt driftkostnader	10 356 307	9 612 913

Not 4. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsstämma	0	4 200
Medlems- och föreningsavgifter	23 002	25 962
Arvode ekonomisk förvaltning	223 384	183 048
Extra ekonomisk förvaltning	563	0
Revisionsarvode*	26 155	23 643
Webbsida	7 055	6 458
Telefon	1 384	1 383
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	64 153
Konsultarvode	46 563	0
Bankkostnader	5 001	6 015
Övriga administrativa kostnader	4 597	3 000
Föreningsomkostnader	40 092	23 322
Övriga kostnader	37 267	24 644
Totalt övriga externa kostnader	415 063	365 827

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	228 000	227 000
Sociala kostnader	66 334	67 080
Totalt personalkostnader	294 334	294 080

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	343 166 440	343 166 440
Inköp	291 000	0
Utgående anskaffningsvärden	343 457 440	343 166 440
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 32 043 229	- 28 484 779
Årets avskrivningar	- 3 476 497	- 3 558 450
Utgående avskrivningar	-35 519 726	-32 043 229
Utgående redovisat värde	307 937 714	311 123 211
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark	445 000 000	445 000 000
	639 000 000	639 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	556 000 000	556 000 000
Lokaler	83 000 000	83 000 000
	639 000 000	639 000 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	498 445	498 445
Utgående anskaffningsvärden	498 445	498 445
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 477 399	- 435 063
Årets avskrivningar	- 8 572	- 42 336
Utgående avskrivningar	- 485 971	- 477 399
Utgående redovisat värde	12 474	21 046

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	11 953	11 953
Försäkring	256 663	250 247
Medlem/föreningsavgifter	0	8 420
Svenska Störningsjouren AB	7 344	7 130
FRUBO AB	16 370	15 956
Tomträttsavgäld	829 300	768 550
Summa	1 121 630	1 062 256

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 356412	2024-01-11	5,17 %	14 000 000	14 000 000
SBAB 27 48583 9	2024-09-25	0,46 %	10 000 000	10 000 000
SBAB 27 48670 3	2024-09-25	0,46 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 656493	2024-12-02	4,615 %	29 000 000	29 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			63 000 000	63 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-63 000 000	0
			0	63 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Under 2022 redovisades lån med villkorsändringsdag 2023 som långfristiga skulder, då bedömningen var att rätten att förlänga lånen var ovillkorad.

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	161 100	102 179
Förskottsbet avgift/hyra	640 775	1 592 081
Fastighetsel	121 105	251 048
Fjärrvärme	188 794	170 764
Avfallskostnader	50 926	95 478
Vatten	30 574	30 574
Städning	17 331	17 331
Teknisk förvaltning (Card Point)	119 438	114 188
Underhåll upplåtelse bostad	81 427	0
Summa	1 411 470	2 373 643

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	120 300 000	120 300 000
Summa:	120 300 000	120 300 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer -

Ove Lindholm
Ordförande

Hans Luthander
Ledamot

Jena Hedbeck
Ledamot

Thomas Hartsö
Ledamot

Johan Johansson
Ledamot

Pernilla Kallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor
WeAudit Sweden AB

Malin Tervahauta
Intern

Verifikat

Titel: Brf Österbotten - Årsredovisning 2023

ID: 1025e290-1132-11ef-8cc8-893160660242

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-13

Underskrifter

Brf Österbotten 32
ordforande@osterbotten32.se
Signerat: 2024-05-13 16:12 BankID OVE LINDHOLM

Brf Österbotten 32
ordledamot3@osterbotten32.se
Signerat: 2024-05-13 16:17 BankID Hans Viking Luthander

Brf Österbotten 32
sekreterare@osterbotten32.se
Signerat: 2024-05-13 16:52 BankID Thomas Hartsö

Intern revisor - Brf Österbotten 32
malin.tervahauta@outlook.com
Signerat: 2024-05-13 17:36 BankID Malin Nilsson Tervahauta

Brf Österbotten 32
ordledamot2@osterbotten32.se
Signerat: 2024-05-13 16:15 BankID JOHAN JOHANSSON

Brf Österbotten 32
ordledamot1@osterbotten32.se
Signerat: 2024-05-13 16:19 BankID PERNILLA KALLIN

Brf Österbotten 32
kassor@osterbotten32.se
Signerat: 2024-05-13 17:08 BankID Jena Csaba Hedbeck

Revisor - We Audit
anna.lemmel@weaudit.se
Signerat: 2024-05-14 08:20 BankID ANNA LEMMEL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2023 Original.pdf	691.8 kB	4c22 d81c 0948 1439 cd06 3e50 671e 7477 4ebd e20c 8cf2 7a21 c596 f7f0 a725 9697

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-13	16:09	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-05-13	16:12	Signerat Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av OVE LINDHOLM. IP: 84.217.89.42
2024-05-13	16:15	Signerat Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av JOHAN JOHANSSON. IP: 94.62.131.68
2024-05-13	16:17	Signerat Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av Hans Viking Luthander. IP: 84.217.89.78

Händelser

2024-05-13	16:19	Signerat Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av PERNILLA KALLIN. IP: 158.174.250.242
2024-05-13	16:52	Signerat Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av Thomas Hartsö. IP: 84.217.89.103
2024-05-13	17:08	Signerat Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av Jena Csaba Hedbeck. IP: 94.191.137.110
2024-05-13	17:36	Signerat Intern revisor - Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av Malin Nilsson Tervahauta. IP: 84.217.89.125
2024-05-14	08:20	Signerat Revisor - We Audit Genomfört med: BankID av ANNA LEMMEL. IP: 212.85.76.51



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 Brf Österbotten 32

Org.nr 716421-9516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österbotten 32 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-19 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 Brf Österbotten 32 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

WeAudit Sweden AB

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517400546

Dokument

Revisionsberättelse Brf Österbotten 32 år 2023
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2024-05-14 08:10:02 CEST (+0200) av WeAudit Sweden AB (WSA)
Färdigställt 2024-05-14 08:17:42 CEST (+0200)

Initierare

WeAudit Sweden AB (WSA)
WeAudit Sweden AB
Org. nr 556729-4755
contract@weaudit.se

Signerare

Anna Lemmel (AL)
Identifierad med svenskt BankID som "ANNA LEMMEL"
Personnummer 7205161545
anna.lemmel@weaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA LEMMEL"
Signerade 2024-05-14 08:17:42 CEST (+0200)

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>

