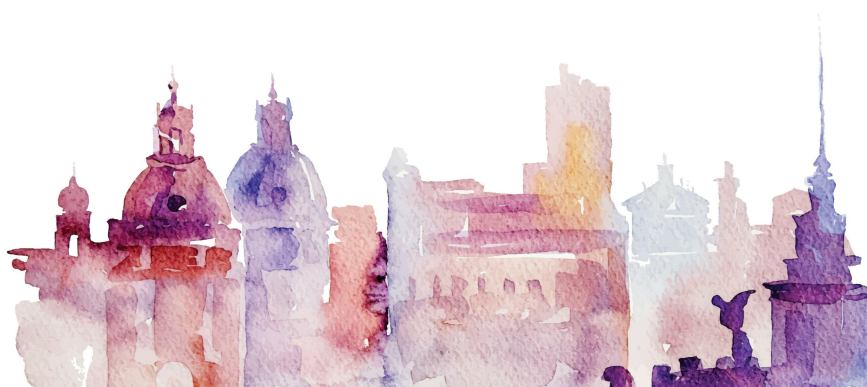


# Bostadsrättsföreningen Österbotten 32

Org.nr: 716421-9516

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österbotten 32, organisationsnummer 716421-9516, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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.

**Ansvarsförbindelser;** 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 överlåts.

# 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.

### **Styrelse**

Ordförande	Ove Lindholm
Ledamot	Hans Luthander
Ledamot	Mattias Lundstedt
Ledamot	Thomas Hartsö
Ledamot	Johan Johansson
Ledamot	Pernilla Kallin
Suppleant	Elisabeth Janson

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26

### **Revisor**

Extern	Maria Johansson
	Grant Thornton Sweden AB
Intern	Malin Tervahauta

Intern revisorssuppleant  
Guila Gabriella Gittens

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Arvode har utgått till styrelsen med totalt 224 000 kr, exkl. sociala avgifter.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Torkel Knutsson sammankallande, och Jenny Ringsjö & Mikael Lennström

## 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

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 11 739 m<sup>2</sup> varav bostädernas area utgör 9 950 m<sup>2</sup>. Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 9 555 m<sup>2</sup>, bostadshyresrätternas till 271 m<sup>2</sup>, samt ej upplåten yta till 124 m<sup>2</sup>. Lokalernas area uppgick till 1 740 m<sup>2</sup> tre lokaler är upplåtna med hyresrätt, 1 500 m<sup>2</sup>, en lokal tillgänglig för uthyrning, ca 81 m<sup>2</sup>, resterande lokaler används av föreningen, 159 m<sup>2</sup>.

## 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 <sup>2</sup>	Avtalstid
Normalm Stadsdelsförvaltning	Barnstuga	885	2025-12-31
Tabbouli City AB	Restaurang	280	2022-09-30
Setly Sweden AB	Redovisningsbyrå	335	2022-09-30

### Servitut

Tak, fjärrvärme- och fjärrkylaledningar.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för bostäder uppgick år 2020 till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 433 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 149 600 000 kr och markvärde 284 000 000 kr. Värdeår är 1983.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med FRUBO AB.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal tecknade:

### Förvaltning

<b>Företag</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Avtalstid</b>
Anticimex	Skadedjur	Löpande
Stena Recycling	Grovsopor	Löpande
Brf Net	Webbhotell	Löpande
Bostadsrätterna	Intresseförening	Löpande
Com Hem AB	Kabel-TV	2020-12-31
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, hushållssopor	Löpande
Stokab	Fibernät	2032-12-31
Ownit	TV, Bredband och telefoni	2021-11-21
IF	Fastighetsförsäkring	Löpande
Otis	Hisservice	Löpande
FRUBO	Ekonomisk förvaltning	Löpande
One.com	Domän	Löpande

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 6 november 2009.

### **Antalet anställda**

Föreningen har under räkenskapsåret haft en anställd på timuppdrag för att sköta löpande underhåll.

### **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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår i snitt till 537 kr/m<sup>2</sup> boyta per år. TV, bredband, telefoni och bostadsrättstillägg ingår i beräkningen.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år. För räkenskapsåret 2020 avsätts 1 301 tkr.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

---

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ombyggnation till sex nya lägenheter samt två kontor i delar av en tidigare uthyrd lokal har färdigställts under året. Den första av de två lokalerna på nedre bottenplan om 335 m<sup>2</sup> är uthyrd från och med 1 oktober 2019. Den andra lokalen, 81 m<sup>2</sup>, belägen på plan 1, F-porten blev färdigställd under hösten. Lägenheterna byggdes klart och tre av dem uppläts, de kvarvarande tre kommer att säljas i början på 2021. Trapphusmålingen är klar och ny närvarostyrd belysning i trapphus har installerats.

Nya armaturer har monterats på de befintliga belysningsstolparna på gården. Arbetet med fler växter på gården har fortsatt, en konsult är anlitad för det arbetet.

### **Covid-19**

Stöd har utgått i enlighet med myndigheternas förslag, dvs 25 % av månadshyra under ett kvartal till två av av lokalhyresgästerna.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Årsavgifter	5 171 797	5 127 447
Hyrer & övriga intäkter	5 642 585	4 432 595
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-10 502 151	-15 516 334
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	322 231	-5 946 261
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	1 356 780	348 357
Investeringar	-6 822 674	-14 256 796
Förändring övrigt eget kapital	9 790 000	10 510 000
Förändring långfristiga lån	12 000 000	
Förändring likvida medel	16 636 337	-9 344 700
Likvida medel vid årets början	-8 540 298	804 403
Likvida medel vid årets slut	8 096 040	-8 540 298

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 177

Tillkommande medlemmar under året 23

Avgående medlemmar under året 19

Under året har 12 överlåtelser skett.

**118 bostadsrätter**

**181 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Föreningen hade vid årsskiftet 181 (177) medlemmar. Under året har 23 (15) medlemmar tillträtt samt 19 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (10) antal överlåtelser. Föreningen har upplåtit tre lägenheter under 2020.

2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning. Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	10 657	9 375	9 064	9 806
Årsavgifter, tkr	5 172	5 127	5 094	4 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 215	-9 388	-5 448	-10 648
Soliditet <sup>1</sup> , %	74	74	77	77
Skuld/kvm totalyta	6 730	6 645	5 707	5 707
Snittränta, %	1.07	1.32	1.2	1.45
Lånebild tkr	79 000	67 000	67 000	67 000
El tkr	931	182	233	346
Uppvärmning tkr	960	1 082	1 075	1 089

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### 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 %

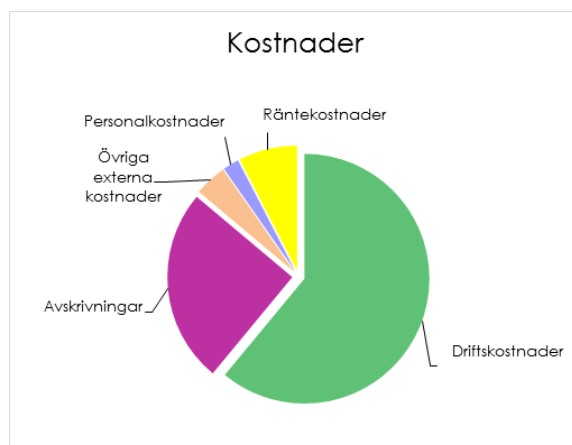
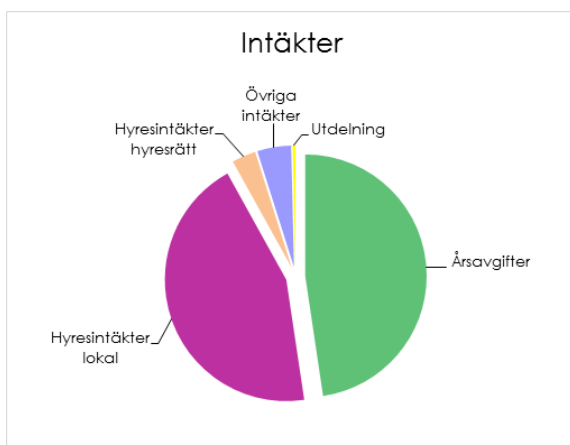
Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Skuldränta %

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

### Skuld/kvm

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





## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	260 531 154	41 116 042	0	-47 679 331	-9 388 305
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			1 300 800	-1 300 800	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 300 800	1 300 800	
Balanseras i ny räkning				-9 388 305	9 388 305
Upplåtelse av ny bostadsrätt	8 320 773	6 591 486			
Årets resultat					-3 214 971
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>268 851 927</b>	<b>47 707 528</b>	<b>0</b>	<b>-57 067 636</b>	<b>-3 214 971</b>

Ej inbetalda insatser per 2020-12-31 = 12 405 837 kr

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-57 067 636
Årets resultat	-3 214 971
<b>Totalt</b>	<b>-60 282 607</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 300 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 300 800
Balanseras i ny räkning	-60 282 607
<b>Totalt</b>	<b>-60 282 607</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	10 657 099	9 374 649
Övriga rörelseintäkter		157 283	185 394
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>10 814 382</b>	<b>9 560 043</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-8 564 711	-13 752 705
Övriga externa kostnader	3	-589 453	-564 871
Personalkostnader	4	-292 046	-305 818
Avskrivningar		-3 527 202	-3 442 044
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 973 412</b>	<b>-18 065 438</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 159 030</b>	<b>-8 505 395</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 331	9 982
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 315	-892 941
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 055 941</b>	<b>-882 910</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 214 971</b>	<b>-9 388 305</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-3 214 971</b>	<b>-9 388 305</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 214 971</b>	<b>-9 388 305</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	318 326 447	299 826 693
Inventarier, verktyg och installationer	6	108 718	158 549
Pågående nyanläggningar		0	15 154 452
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>318 435 165</b>	<b>315 139 694</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		32 300	32 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 300</b>	<b>32 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>318 467 465</b>	<b>315 171 994</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		186 267	347 869
Övriga fordringar		784 624	952 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	807 625	1 563 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 778 516</b>	<b>2 864 654</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 096 040	2 459 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 096 040</b>	<b>2 459 702</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 874 556</b>	<b>5 324 356</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>328 342 021</b>	<b>320 496 350</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		304 153 618	294 363 618
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>304 153 618</b>	<b>294 363 618</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-57 067 636	-47 679 331
Årets resultat		-3 214 971	-9 388 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-60 282 607</b>	<b>-57 067 636</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>243 871 011</b>	<b>237 295 982</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	67 000 000	67 000 000
Övriga skulder		0	11 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 000 000	0
Leverantörsskulder		1 128 640	2 737 134
Skatteskulder		1 365 914	1 452 966
Övriga skulder		1 035 145	4 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 941 311	1 005 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 471 010</b>	<b>5 200 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>328 342 021</b>	<b>320 496 350</b>

# 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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
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

### Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 171 797	5 127 447
Hysesintäkter bostäder	345 720	343 737
Hysesintäkter lokaler	4 602 620	3 559 316
Fastighetsskatt	441 600	344 148
Debiterade vatten- och energikostnader	331 653	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-236 291	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>10 657 099</b>	<b>9 374 648</b>

## Not 2. Drifkostnader

	2020	2019
Fastighetsel	931 405	181 716
Uppvärmning	959 717	1 081 971
Vatten	271 637	260 340
Sophämtning	377 817	238 870
Teknisk förvaltning	350 000	260 970
Grovsopor	0	0
Fastighetsskötsel	0	0
Fastighetsstäd	326 873	266 229
Trädgårdsskötsel	0	18 752
Bevakningskostnader	6 570	6 796
Bredband	337 808	314 335
Kabel-TV	11 212	11 048
Försäkring	245 403	248 886
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	684 714	679 863
Tomträttsavgälder	2 037 300	2 037 300
Förbrukningsmaterial	600	7 170
Förbrukningsinventarier	19 744	1 080
Övriga drifkostnader	278	834
Reparationer	0	0
Reparation fönster	10 004	0
Reparation portar och lås	10 542	144 579
Reparation hiss	0	3 569
Reparation tvättstuga	0	8 947
Reparation bostäder	0	17 410
Reparation lokaler	10 454	0
Reparation garage och p-platser	0	0
Reparation el	201 778	1 230
Reparation uppvärmning	28 334	86 304
Reparation VVS	68 955	53 206
Reparation ventilation	0	17 362
Reparation vattenskada	10 500	56 130
Underhåll	33 057	1 452 772
Underhåll fönster	30 000	0
Underhåll balkonger/altaner	130 000	547 990
Underhåll portar och lås	67 815	7 920
Underhåll trapphus	615 964	383 750
Underhåll hiss	536 156	4 520 973
Underhåll tvättstuga	18 437	0
Underhåll lokaler	1 792	0
Underhåll garage och p-platser	0	0
Underhåll el	75 963	8 663
Underhåll VVS	19 086	5 910
Underhåll ventilation	15 544	0
Underhåll markytor	14 350	819 830
Underhåll gård/trädgård	100 832	0
Underhåll material	4 071	0
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>8 564 711</b>	<b>13 752 705</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	172 104	165 861
Extra ekonomisk förvaltning	9 594	4 531
Revisionsarvode	26 423	20 937
Webbsida	5 687	5 677
Telefon	1 395	1 407
Advokat- och rättegångskostnader	26 625	0
Mäklararvode	195 000	215 000
Konsultarvode	0	0
Bankkostnader	8 239	7 854
Övriga administrativa kostnader	4 055	5 505
Föreningsomkostnader	5 485	12 343
Övriga omkostnader	34 346	58 756
Övriga externa kostnader	100 500	67 000
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>589 453</b>	<b>564 871</b>

Övriga externa kostnader = Homestyling

<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	224 000	227 000
Sociala kostnader	68 046	69 509
Arvode vicevärd	0	8 000
Sociala kostnader	0	1 309
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>292 046</b>	<b>305 818</b>

Arvode vicevärd för 2020 uppgår till 10 tkr. Detta betalas och redovisas under 2021.

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	321 118 046	319 414 853
Inköp/aktiveringar	21 977 125	1 703 193
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>343 095 171</b>	<b>321 118 046</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 21 291 353	- 17 899 145
Årets avskrivningar	- 3 477 371	- 3 392 208
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-24 768 724</b>	<b>-21 291 353</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>318 326 447</b>	<b>299 826 693</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	149 600 000	149 600 000
Taxeringsvärde mark	284 000 000	284 000 000
	<b>433 600 000</b>	<b>433 600 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	382 000 000	382 000 000
Lokaler	51 600 000	51 600 000
	<b>433 600 000</b>	<b>433 600 000</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	498 445	498 445
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>498 445</b>	<b>498 445</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 339 896	- 290 060
Årets avskrivningar	- 49 831	- 49 836
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-389 727</b>	<b>-339 896</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 718</b>	<b>158 549</b>

<b>Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bredband	11 953	34 164
Försäkring	232 615	224 256
Kabel-TV	2 811	2 802
Medlem/föreningsavgifter	8 210	8 050
Svenska Störningsjouren AB	6 160	6 010
FRUBO AB	14 651	14 342
Eldebitering	0	712 363
Gästlägenheter	21 900	52 400
Tomträttsavgäld	509 325	509 325
<b>Summa</b>	<b>807 625</b>	<b>1 563 712</b>

#### **Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>
Stadshypotek 988266			0	20 000 000
Stadshypotek 50512	2021-01-05	1,40 %	23 000 000	23 000 000
SBAB 27 48583 9	2021-09-21	1,43 %	12 000 000	12 000 000
SBAB 27 48670 3	2021-09-21	1,43 %	12 000 000	12 000 000
SBAB 30 96710 0	2021-04-23	0,81 %	3 000 000	0
SHB 743 992 512	2023-12-01	0,55 %	29 000 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>79 000 000</b>	<b>67 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 000 000	0
			<b>67 000 000</b>	<b>67 000 000</b>

Skuld som förfaller om senare än 5 år beräknas till 67 000 000 kronor.

De skulder som förfaller under kommande räkenskapsår avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.



<b>Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna utgiftsräntor	90 430	85 882
Förskottsbet avgift/hyra	1 168 340	277 311
Revision	22 000	17 681
Fastighetsel	83 076	66 484
Fjärrvärme	88 288	133 794
Avfallskostnader	74 528	54 944
Vatten	21 324	21 981
Städning	35 255	0
Snyggs rörservice	8 070	0
Teknisk förvaltning	350 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 941 311</b>	<b>658 077</b>

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	120 300 000	120 300 000
<b>Summa:</b>	<b>120 300 000</b>	<b>120 300 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021

\_\_\_\_\_  
Ove Lindholm

\_\_\_\_\_  
Hans Luthander

\_\_\_\_\_  
Mattias Lundstedt

\_\_\_\_\_  
Thomas Hartsö

\_\_\_\_\_  
Johan Johansson

\_\_\_\_\_  
Pernilla Kallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -  
Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
*Auktoriserad revisor*

\_\_\_\_\_  
Malin Tervahauta  
*Förtroendevald revisor*

# Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Österbotten 32

ID: d1137000-af18-11eb-bd96-29e87b44e177

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-05-07

## Underskrifter

Brf Österbotten 32  
Ove Lindholm  
Ordforande@Osterbotten32.se  
Signerat: 2021-05-07 12:03 BankID OVE LINDHOLM

Brf Österbotten 32  
Hans Luthander  
Ordledamot3@osterbotten32.se  
Signerat: 2021-05-07 12:38 BankID Hans Viking Luthander

Brf Österbotten 32  
Pernilla Kallin  
Ordledamot1@osterbotten32.se  
Signerat: 2021-05-07 14:31 BankID PERNILLA KALLIN

Malin Tervahauta  
malin\_terwa@hotmail.com  
Signerat: 2021-05-10 10:51 BankID 198311268968, Malin Nilsson  
Tervahauta

Brf Österbotten 32  
Mattias Lundstedt  
Kassor@Osterbotten32.se  
Signerat: 2021-05-07 12:10 BankID MATTIAS  
LUNDSTEDT

Brf Österbotten 32  
Johan Johansson  
Ordledamot2@osterbotten32.se  
Signerat: 2021-05-07 12:49 BankID JOHAN JOHANSSON

Brf Österbotten 32  
Thomas Hartsö  
Sekreterare@Osterbotten32.se  
Signerat: 2021-05-07 15:57 BankID Thomas Hartsö

Grant Thornton Sweden AB 5563569382  
Maria Johansson  
maria.johanson@se.gt.com  
Signerat: 2021-05-10 11:21 BankID Maria Eva-Lotta  
Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
202 Årsredovisning.pdf	776.5 kB	695d 81c1 2375 c4b7 24d0 49f3 366f 5682 9b51 c96a 83dc 18ba 3e6c 6497 034c ef90

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-05-07	11:57	Skapat   Jakob Svensson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100

## Händelser

2021-05-07	12:03	Signerat   Ove Lindholm, Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av OVE LINDHOLM. IP: 84.217.89.42
2021-05-07	12:10	Signerat   Mattias Lundstedt, Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av MATTIAS LUNDSTEDT. IP: 83.233.94.227
2021-05-07	12:38	Signerat   Hans Luthander, Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av Hans Viking Luthander. IP: 31.13.191.137
2021-05-07	12:49	Signerat   Johan Johansson, Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av JOHAN JOHANSSON. IP: 94.62.131.68
2021-05-07	14:31	Signerat   Pernilla Kallin, Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av PERNILLA KALLIN. IP: 98.128.168.222
2021-05-07	15:57	Signerat   Thomas Hartsö, Brf Österbotten 32 Genomfört med: BankID av Thomas Hartsö. IP: 84.217.89.103
2021-05-10	10:51	Signerat   Malin Tervahauta Genomfört med: BankID av Malin Nilsson Tervahauta, 198311268968. IP: 155.4.21.137
2021-05-10	11:21	Signerat   Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 83.252.235.155



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: 1.13

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Österbotten 32  
Org. nr. 716421-9516

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed i Sverige och 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 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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping maj 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: RB Österbotten 32

ID: 655a8250-af35-11eb-8ed6-f351e0fbba72

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-05-07

## Underskrifter

Grant Thornton Sweden AB 5563569382

Maria Johansson

maria.johanson@se.gt.com

Signerat: 2021-05-10 11:22 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
2012 RB digital ÖB32.pdf	78.0 kB	7d5d ad3b 5f6f 1de1 af62 60ce 5dc2 0aea af78 5274 94d5 3c87 6b26 0aef 3100 7759

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-05-07	15:09	Skapat   Jakob Svensson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2021-05-10	11:22	Signerat   Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 83.252.235.155



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: 1.13