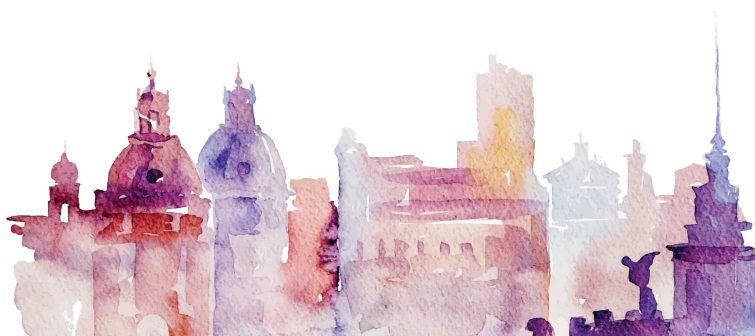


Bostadsrättsföreningen Österbotten 32

Org.nr: 716421-9516

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Omsättningsstillgångar; 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 privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Föreningens säte är i Stockholm

Styrelse

Ordförande	Ove Lindholm
Kassör	Jena Hedbeck
Sekreterare	Thomas Hartsö
Ledamot	Hans Luthander
Ledamot	Johan Johansson
Ledamot	Pernilla Kallin
Suppleant	Rasti Faradj
Suppleant	Lena Björck

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.
På stämman deltog 24 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor Anna Lemmel
WeAudit Sweden AB
Intern revisor Guila Gabriella Gittens

Förtroendevald revisorssuppleant
Ali Saghai

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Lindholm, Hans Luthander, Jena Hedbeck, Rasti Faradj, Lena Björck.

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 228 000 kr, exkl. sociala avgifter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Schönning och Jan Mattsson.

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 11 707 m² varav bostädernas area utgör 9 967 m². Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 9 762 m², bostadshyresrätternas till 131 m², samt ej upplåten yta till 74 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

62 st. 2 rum och kök

27 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
Normalm Stadsdelsförvaltning	Barnstuga	885	2026-12-31
Tabbouli City AB	Restaurang	280	2026-09-30
Setly Sweden AB	Redovisningsbyrå	335	2026-09-30
Nomad Consulting Group AB	IT-konsult	81	2027-09-30

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, hushållssopor	Löpande
Stokab	Fibernät	2032-12-31
Ownit	TV, Bredband och telefoni	2027-11-21
IF	Fastighetsförsäkring	Löpande
Otis	Hisservice	2026-03-31
FRUBO	Ekonomisk förvaltning	Löpande
One.com	Domän	2027-03-31
HSAB	Hissbesiktning	2027-03-23
Exploateringskontoret	Tomträtt	2031-10-31
Stockholm Parkering AB	Nyttjanderättsavtal	2028-05-20
ASSA	Låssystem	Löpande
Elevate	Hisservice	2026-12-31

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 546 kr/m² boyta per år. TV, bredband, telefoni, 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.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av två tidigare hyresrätter slutfördes under året, varav en lägenhet uppläts med bostadsrätt. Den andra lägenheten kommer att upplåtas under 2026. Postnord har ålagt föreningen att införskaffa postboxar till alla lägenheter samt lokalhyresgäster, upphandling av postboxar har gjorts och installation sker i början på 2026. Under året har grannfastigheten Nalen renoverat sina fasader samt tak. Nalen har under renoveringsperioden fått nyttja en del av föreningens gård för att placera byggställning på, arbetet slutfördes i december. På förskolan har köket renoverats under sommaren. Uteplatsen vid grillen har kompletterats med glas som vindskydd för att kunna nyttja den mer vid kall väderlek. Port B har tillgänglighets anpassats med elektrisk dörröppnare. En ny lokalhyresgäst har tillträtt en kontorslokal på David Bagares gata.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 184 (179) medlemmar. Under året har 19 (13) medlemmar tillträtt samt 14 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (11) antal överlåtelser, samt en upplåtelse.

3 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

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	12 210	12 361	12 151	11 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4 764	- 4 954	- 2 782	- 2 533
Soliditet, %	80	80	79	79
Skuldsättning / kvm	5 023	5 023	5 477	5 381
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	542	546	553	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 982	5 982	6 528	
Sparande / kvm	2	7	95	
Räntekänslighet	11	11	12	
Energikostnad / kvm *	239	223	218	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42	42	42	

* 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 %

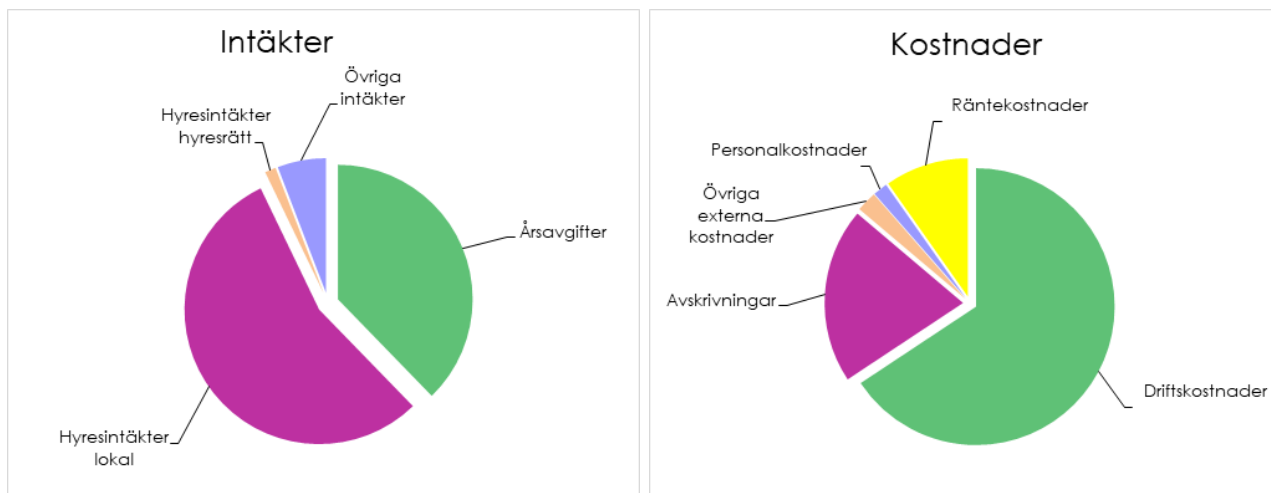
Eget kapital i relation till balansomslutning.

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.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 3 509 480 kronor, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -1 254 391 kronor. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalys för årets kassaflöde. Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god trots underskott under år 2025.

En stor anledning till den uppkomna förlusten år 2025 hänförs till renovering av tidigare hyresrätter som upplåts till bostadsrätter. Upplåtelse till bostadsrätter kommer medföra att föreningens skuldsättning minskar vid amortering av föreningens lån, och därmed minskar räntekostnaden. Ytterligare åtgärd för att minska framtida förlust kommer att ske under 2026 när avfallshanteringen i Stockholm förändras och föreningen därmed kan genomföra rationalisering av avfallshanteringen i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Ej betalda insatser	Upplåtelse-avgifter	för yttre underhåll	Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	270 590 250	-8 651 059	59 409 427		0	- 69 175 601	- 4 953 934
Resultatdisposition enligt stämman:							
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						- 4 953 934	4 953 934
Årets resultat							- 4 763 871
Belopp vid årets utgång	270 590 250	-8 651 059	59 409 427		0	- 74 129 535	- 4 763 871

Ej inbetalda insatser per 2025-12-31 = 8 651 059 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 74 129 535
Årets resultat	- 4 763 871
Totalt	- 78 893 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 905 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 905 000
Balanseras i ny räkning	- 78 893 406
Totalt	- 78 893 406

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	12 209 678	12 361 411
Övriga rörelseintäkter	2	144 496	163 909
Summa rörelseintäkter		12 354 174	12 525 320

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	3	-11 251 672	-10 871 802
Övriga externa kostnader	4	-407 640	-533 925
Personalkostnader	5	-287 971	-285 850
Avskrivningar		-3 509 480	-3 509 243
Summa rörelsekostnader		-15 456 763	-15 200 820

RÖRELSERESULTAT

-3 102 589 **-2 675 500**

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 762	11 492
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 968	9 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 676 012	-2 299 882
Summa finansiella poster		-1 661 282	-2 278 434

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 763 871 **-4 953 934**

RESULTAT FÖRE SKATT

-4 763 871 **-4 953 934**

ÅRETS RESULTAT

-4 763 871 **-4 953 934**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	300 931 436	304 436 992
Inventarier, verktyg och installationer	7	29	3 953
Pågående nyanläggningar	8	42 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		300 973 665	304 440 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		301 005 965	304 473 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 936	139 319
Övriga fordringar		53 485	1 101 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 243 893	1 183 735
Summa kortfristiga fordringar		1 346 314	2 424 412
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 698 293	4 064 665
Summa kassa och bank		1 698 293	4 064 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 044 607	6 489 077
SUMMA TILLGÅNGAR		304 050 572	310 962 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

321 348 618

321 348 618

Summa bundet eget kapital

321 348 618

321 348 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-74 129 535

-69 175 601

Årets resultat

-4 763 871

-4 953 934

Summa fritt eget kapital

-78 893 406

-74 129 535

SUMMA EGET KAPITAL

242 455 212

247 219 083

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

58 000 000

58 000 000

Leverantörsskulder

801 466

2 146 112

Skatteskulder

75 262

1 120 866

Övriga skulder

705 654

69 183

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

2 012 978

2 407 078

Summa kortfristiga skulder

61 595 360

63 743 239

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

304 050 572

310 962 322

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-3 102 589	-2 675 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 509 480	3 509 243
Summa		406 891	833 742
Övriga finansiella poster		11 762	11 492
Erhållen ränta		2 968	9 956
Erlagd ränta		-1 676 012	-2 299 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 254 391	-1 444 691
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1 078 098	36 326
Förändring av rörelseskulder		-2 147 879	1 377 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 324 172	-30 939
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående projekt		-42 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 200	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		0	-5 000 000
Försäljning av bostadsrätt		0	5 880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	880 000
Årets kassaflöde		-2 366 372	849 061
Likvida medel vid årets början		4 064 665	3 215 604
Likvida medel vid årets slut		1 698 293	4 064 665

Noter

Redovisningsprinciper

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

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 666 811	4 649 850
Hysesintäkter bostäder	163 680	171 187
Hysesintäkter lokaler	5 997 238	6 092 574
Fastighetsskatt	817 359	819 365
Debiterade elkostnader	564 590	628 435
Totalt nettoomsättning	12 209 678	12 361 411

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Gästlägenhet	90 950	107 164
Övriga ersättningar och intäkter	53 546	56 745
Totalt övriga rörelseintäkter	144 496	163 909

Övriga ersättningar avser Stockholm Stads Parkering och Stockholm Vatten och Avfall.

Not 3. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	854 553	762 601
Uppvärmning	1 381 799	1 356 511
Vatten och avlopp	515 018	452 477
Sophämtning	508 428	557 123
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	7 500
Grundavtal hiss	1 521	0
Hissbesiktning	10 200	11 463
Grundavtal laddtjänst	20 330	19 715
Radonmätning	0	2 115
Grovsopor/återvinning	204 491	171 058
Fastighetsskötsel	150 161	140 796
Fastighetsskötsel extra	4 688	2 150
Fastighetsstäd	228 597	219 583
Teknisk förvaltning	0	161 750
Bevakningskostnader	7 564	7 344
Bredband	358 698	340 448
Försäkring	271 986	279 272
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 063 776	1 032 120
Tomträttsavgälder	3 599 533	3 357 533
Förbrukningsmaterial	8 871	4 811
Förbrukningsinventarier	0	12 470
Övriga driftkostnader	0	2 494
Reparation och underhåll	182 001	476 337
Reparation och underhåll portar och lås	108 265	41 156
Reparation och underhåll trapphus	16 079	0
Reparation och underhåll hiss	62 559	2 434
Reparation och underhåll tvättstuga	15 517	1 607
Reparation och underhåll lokaler	6 915	17 140
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	30 225
Reparation och underhåll vid uppl. bostadsrätt	925 285	1 276 581
Reparation och underhåll el	326 670	47 939
Reparation och underhåll uppvärmning	0	6 952
Reparation och underhåll VVS	267 500	19 951
Reparation och underhåll ventilation	82 033	28 590
Reparation och underhåll gård/trädgård	68 635	21 556
Totalt driftkostnader	11 251 672	10 871 802

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	28 772	6 272
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Arvode ekonomisk förvaltning	207 588	164 528
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 000
Revisionsarvode	55 359	37 938
Webbsida	8 590	7 255
Telefon	1 481	1 435
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	8 702
Advokat- och rättegångskostnader	0	133 550
Mäklararvode	0	65 000
Konsultarvode	0	26 406
Bankkostnader	5 901	4 989
Inkassokostnader	180	0
Övriga administrativa kostnader	7 029	7 695
Föreningsomkostnader	24 528	7 584
Övriga kostnader	62 439	53 890
Totalt övriga externa kostnader	407 640	533 925

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	228 000	228 000
Sociala kostnader	59 971	57 850
Totalt personalkostnader	287 971	285 850

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	343 457 440	343 457 440
Utgående anskaffningsvärden	343 457 440	343 457 440
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 39 020 448	- 35 519 726
Årets avskrivningar	- 3 505 556	- 3 500 722
Utgående avskrivningar	-42 526 004	-39 020 448
Utgående redovisat värde	300 931 436	304 436 992
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	225 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark	410 000 000	445 000 000
	635 000 000	639 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	550 000 000	556 000 000
Lokaler	85 000 000	83 000 000
	635 000 000	639 000 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	498 445	498 445
Utgående anskaffningsvärden	498 445	498 445
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 494 492	- 485 971
Årets avskrivningar	- 3 924	- 8 572
Utgående avskrivningar	- 498 416	- 494 543
Utgående redovisat värde	29	3 902

Not 8. Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	42 200	0
Utgående anskaffningsvärden	42 200	0
Utgående redovisat värde	42 200	0

Inköpet avser dörrautomatik.

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	11 953	11 953
Försäkring	256 161	248 699
Medlem/föreningsavgifter	0	8 420
Svenska Störningsjouren AB	7 564	7 564
FRUBO AB	17 915	17 299
Tomträttsavgäld	950 300	889 800
Summa	1 243 893	1 183 735

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 730578	2026-01-14	3,520 %	9 000 000	9 000 000
SBAB 92548399001	2026-09-25	2,46 %	10 000 000	10 000 000
SBAB 92548403815	2026-09-25	2,46 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 656493	2026-12-02	2,483 %	29 000 000	29 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 000 000	58 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-58 000 000	-58 000 000
			0	0

Lån med slutbetalningsdag kommande år redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga, men föreningens lånefinansiering är långsiktig och lånen kommer att förlängas.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	124 886	239 414
Förskottsbet avgift/hyra	1 495 855	1 614 006
Fastighetsel	104 056	109 725
Fjärrvärme	183 702	173 102
Avfallskostnader	42 369	59 922
Vatten	43 474	38 165
Städning	18 636	18 164
Teknisk förvaltning (Card Point)	0	161 750
OTIS	0	-7 170
Summa	2 012 978	2 407 078

Not 12. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	120 300 000	120 300 000
Summa:	120 300 000	120 300 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Ove Lindholm
Ordförande

Jena Hedbeck
Kassör

Thomas Hartsö
Sekreterare

Hans Luthander
Ledamot

Johan Johansson
Ledamot

Pernilla Kallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

WeAudit Sweden AB
Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Guila Gabriella Gittens
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österbotten 32, org.nr. 716421-9516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österbotten 32 för år 2025.

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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har tagit del av underlag, bilagor och förslag till årsredovisning. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Österbotten 32 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse ska lämnas senast tre veckor före stämma. Detta har ej kunnat ske under kalenderåret 2025 på grund av sent avlämnad årsredovisning vilket föranleder anmärkning.

Stockholm per det datum som framgår av våra digitala signaturer

Digital signatur

.....

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Digital signatur

.....

Guila Gittens Norrström
Av föreningen vald revisor