

Årsredovisning
för
Brf Österbotten 32

716421-9516

Räkenskapsåret

2018

~~PR~~ 111
Jy 11 to 11
~~11~~

Styrelsen för Brf Österbotten 32, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 samliga 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2017.

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 119 st. lägenheter och 7 lokaler. Byggnadernas totala area uppgår till 11 739 m² varav bostädernas area utgör 9 651 m². Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 9 249 m², bostadshyresrätternas till 402 m². Lokalernas area uppgick till 2 088 m², två lokaler är upplåtna med hyresrätt, 1 165 m², en lokal är under renovering 764 m², resterande lokaler används av föreningen, 159 m². Lokalen som är under renovering kommer att fördelas på 6 st. lägenheter om totalt ca 280 m², samt två lokaler för uthyrning.

Lägenhetsfördelning:

4 st. 1 rum och kök
60 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

Lokalhyresgäster

Norrmalm Stadsdelsförvaltning
Tabbouli City AB

Verksamhet

Barnstuga
Restaurang

Area

885
280

Avtalstid

2020-09-30
2019-09-30

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Servitut

Tak, fjärrvärme- och fjärrkylaledningar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för bostäder uppgick år 2018 till 1 337 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 353 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 168 400 000 kr och markvärde 185 000 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med FRUBO AB.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal tecknade:

<u>Företag</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Avtalstid</u>
Anticimex	Skadedjur	Löpande
Big Bag	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, hushållsopor	Löpande
Stokab	Fibernät	2032-12-31
Owinit	Tv, Bredband och telefoni	2021-11-21
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring	Löpande
Trygga Hiss	Hisservice	Löpande
FRUBO	Ekonomisk förvaltning	Löpande
One.com	Domän	

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 till 551 kr/m² 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 2018 avsätts 1 060 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Ove Lindholm, ordförande
Mattias Lundstedt, kassör
Thomas Hartsö, sekreterare
Pernilla Kallin
Henrik Dahlstrand
Hans Luthander

Suppleanter

Elisabeth Janson
Johan Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls 11 januari där det beslöts att bygga sex nya lgh samt utbyggnad av terrasser på David Bagares gata. Arvode har utgått till styrelsen med totalt 228 000 kr, exkl. sociala avgifter.

Revisorer

Maria Johansson	Ordinarie, extern
Martin Görling	Ordinarie, förtroendevald
Eva Scharin	Suppleant, förtroendevald

Valberedning

Cecilia Kotsakidis	Sammanställande
Torkel Knutsson	
Jenny Ringsö	
Paul Castillo	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygglov beviljades för sex nya lägenheter i delar av en tidigare uthyrd lokal samt för ändrad användning av hyreslokal från gym till kontor. Föreningen har omförhandlat den del av tomträttsavtalet som berör ytan där nya lägenheter byggs.

Renovering av två befintliga hyresrätter har påbörjats och kommer att upplåtas under 2019. Efter försäljningen har föreningen kvar fyra lägenheter som upplåts med hyresrätt.

I början av året tillträdde den sista av de lägenheter som renoverades och upplåts under 2017.

221 st. solceller har installerats och börjat leverera el till fastigheten vilket sänkt våra elkostnader. Vidare har alla lägenheter i fastigheten anslutits till ett gemensamt elabonnemang vilket medför minskade fasta kostnader för alla boende samt lägre kollektivt inköpspris för el.

Injustering av ventilationssystem samt OVK har utförts i hela fastigheten och arbeten har gjorts för att öka tilluften hos förskolan.

Fyra terrasser mot David Bagares gata har byggts i föreningens regi men till största del betalats av berörda lägenhetsinnehavare.

En trasig avloppsstam i A-porten har bytts. Hos hyresgästen restaurang Tabbouli har diskrummet renoverats.

Ett avtal om skötsel av gården har tecknats med Berg och Landskap. Sedan den 1:a januari 2018 är Frubo AB föreningens ekonomiska förvaltare.

Den 15 september fick medlemmarna möjlighet att göra sig av med grovsopor i container och på kvällen hölls en gårdsfest.

Bygglov om inglasning av balkonger och loftgångar har beviljats och arbetet hos de som önskar inglasning kommer att utföras under våren 2019.

Nya hissar till samtliga portar har beställts under året och installeras under 2019 varefter trapphusen målas om.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	5 093 703	4 994 391
Hyror och övriga intäkter	4 423 972	5 029 513
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-11 524 084	-17 268 161
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-2 006 409	-7 244 257
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	3 536 116	6 231 120
Investeringar	-2 410 063	-116 998
Förändring likvida medel	-880 355	-1 130 135
Likvida medel vid årets början	1 684 757	2 814 892
Likvida medel vid årets slut	804 403	1 684 757

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 170 (170) medlemmar. Under året har 9 (24) medlemmar tillträtt samt 12 (22) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (14) antal överlåtelser. Föreningen har ej upplåtit några lägenheter under 2018.

6 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 (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	9 064	9 806	9 990	9 376
Resultat efter finansiella poster tkr	-5 448	-10 648	-7 608	-11 991
Soliditet %	77,04	77,04	76,01	74,67
El tkr	233	346	332	358
Uppvärmning tkr	1 075	1 089	1 177	1 167
Skuldränta %	1,20	1,45	1,47	1,47
Lånebild tkr	67 000	67 000	70 000	73 000
Skuld/kvm	5 707	5 707	5 963	6 219

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 531 154	31 578 558	-31 583 033	-10 647 846	249 878 833
Disposition av föregående års resultat:		2 636 677	-10 647 846	10 647 846	2 636 677
Årets resultat				-5 448 452	-5 448 452
Belopp vid årets utgång	260 531 154	34 215 235	-42 230 879	-5 448 452	247 067 058

Ej inbetalda insatser per 181231 = 10 892 771 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-42 230 879
årets förlust	-5 448 452
	-47 679 331

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

av yttre fonden ianspråktas

i ny räkning överföres

1 060 200

-1 060 200

-47 679 331

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 064 241	9 805 729
Övriga rörelseintäkter	2	443 400	216 952
Summa rörelseintäkter		9 507 641	10 022 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 190 347	-14 634 400
Övriga externa kostnader	4	-1 208 990	-1 265 192
Personalkostnader	5	-308 041	-292 887
Avskrivningar	6, 7	-3 442 044	-3 403 589
Summa rörelsekostnader		-14 149 421	-19 596 068
Rörelseresultat		-4 641 780	-9 573 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 034	1 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 706	-1 075 682
Summa finansiella poster		-806 672	-1 074 459
Resultat efter finansiella poster		-5 448 452	-10 647 846
Årets resultat		-5 448 452	-10 647 846

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	301 515 708	304 907 916
Inventarier, verktyg och installationer	7	208 385	258 221
Pågående nyanläggningar		2 600 849	190 786
Summa materiella anläggningstillgångar		304 324 942	305 356 923
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
Summa anläggningstillgångar		304 357 242	305 389 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 525	3 468
Övriga fordringar	9	12 743	353 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	793 583	876 597
Summa kortfristiga fordringar		855 851	1 233 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		804 402	1 335 811
Summa kassa och bank		804 402	1 335 811
Summa omsättningstillgångar		1 660 253	2 569 549
SUMMA TILLGÅNGAR		306 017 495	307 958 772

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		283 853 618	279 478 618
Summa bundet eget kapital		283 853 618	279 478 618
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-42 230 879	-31 583 033
Årets resultat		-5 448 452	-10 647 846
Summa fritt eget kapital		-47 679 331	-42 230 879
Summa eget kapital		236 174 287	237 247 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	67 000 000	67 000 000
Summa långfristiga skulder		67 000 000	67 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		852 926	251 573
Skatteskulder		773 103	1 532 794
Övriga skulder		89 406	80 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 127 773	1 846 513
Summa kortfristiga skulder		2 843 208	3 711 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		306 017 495	307 958 772

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 2009	
Passersystem 2016	100 år
Dörrar 2016	10 år
Nytt tätskikt terrasser	10 år
Passersystem 2017	5 år
Förbättringsarbeten	10 år
Inventarier	10-50 år
	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	5 093 703	4 994 391
Hysesintäkter, bostäder	443 612	618 012
Hyror lokaler	3 152 132	4 108 299
Debiterad fastighetsskatt	374 794	503 236
Hysesbortfall, bostad hyresrätter	0	-132 471
Hysesbortfall, lokaler ej moms	0	-285 738
	9 064 241	9 805 729

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Uppvärmning	0	83 079
Övernattnings-/gästlägenhet	52 400	92 610
Övr. ej momspl. ers. och intäkter	391 000	41 263
	443 400	216 952

ny
PH
K

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	307 783	330 094
Trädgårdsskötsel	42 190	0
Kostnader i samband med städdagar	0	258
Trivselåtgärder	0	3 590
Städkostnader	277 173	294 933
Serviceavtal	7 444	10 665
Hisskostnader	11 537	20 700
Besiktningkostnader	0	24 744
Övriga driftskostnader	6 250	0
Reparationer	596 653	430 078
Hissreparationer	39 957	45 840
Planerat underhåll	3 430 288	8 960 239
Fastighetsel	232 943	345 716
Uppvärmning	1 074 807	1 088 710
Vatten och avlopp	255 568	243 922
Avfallshantering	211 865	203 159
Försäkringskostnader	243 712	236 897
Självrisker	0	29 520
Tomträttsavgäld	2 098 100	2 158 900
Hyressättningsavgift	834	834
Kabel-tv	10 919	32 087
Bredband	314 336	250 618
Försäkringsersättningar	0	-106 960
Korttidshyra av inventarier/verktyg	0	11 284
Förbrukningsinventarier	14 255	6 513
Förbrukningsmaterial	8 446	12 059
Snöröjning/sandning	5 287	0
	9 190 347	14 634 400



Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/avgift	773 103	769 170
Kreditupplysning	0	4 500
Kontorsmaterial	3 163	2 116
Telefoni	1 793	4 409
Datorkommunikation	0	5 362
Porto	314	1 201
Årsredovisning tryck	0	3 563
Föreningsgemensamma kostnader	27 076	11 201
Revisionsarvode	18 963	27 688
Ekonomisk förvaltning	166 571	112 301
Avgifter Bolagsverket	0	900
Bankkostnader	4 287	15 833
Konsultarvoden	74 669	135 269
Juridisk konsultation	21 500	101 736
Övriga externa tjänster	9 023	45 800
Medlems-/föreningsavgifter	15 697	13 962
Mäklararvode	55 000	0
Stämmokostnader	29 548	0
Övriga poster	8 283	10 181
	1 208 990	1 265 192

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	228 000	217 500
Lön fastighetsskötare	8 000	8 000
Telefonersättningar	0	0
Sociala avgifter	72 041	67 387
	308 041	292 887

Not 6 Byggnad

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	319 414 853	319 297 855
Inköp	0	116 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 414 853	319 414 853
Ingående avskrivningar	-14 506 937	-11 153 193
Årets avskrivningar	-3 392 208	-3 353 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 899 145	-14 506 937
Utgående redovisat värde	301 515 708	304 907 916
Taxeringsvärden byggnader	168 400 000	168 400 000
Taxeringsvärden mark	185 000 000	185 000 000
	353 400 000	353 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	498 445	498 445
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 445	498 445
Ingående avskrivningar	-240 224	-190 379
Årets avskrivningar	-49 836	-49 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-290 060	-240 224
Utgående redovisat värde	208 385	258 221

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	32 300	32 300
	32 300	32 300

17 st. aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	12 743	4 727
Avräkningskonto förvaltare	0	348 946
	12 743	353 673

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Hysesförhandlingar	0	2 875
Bredband	34 163	34 163
Försäkring	189 028	182 647
Anticimex	39 471	40 293
Tomträttsavgäld	509 325	539 725
Kabel TV	2 758	2 737
Medlems/föreningsavgifter	7 900	7 740
Serviceavtal	0	0
Ekonomisk förvaltning	0	0
Gästlägenheter	0	66 000
Hemsida	0	417
Berg & Landskap AB	4 688	0
Svenska Störningsjouren AB	6 250	0
	793 583	876 597

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,27	2020-12-01	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,90	2019-01-03	23 000 000	23 000 000
SBAB	1,43	2021-09-21	12 000 000	12 000 000
SBAB	1,43	2021-09-21	12 000 000	12 000 000
			67 000 000	67 000 000

Skuld som förfaller senare än 5 år 67 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	71 636	71 506
Revision	14 425	18 000
Fastighetsel	4 341	38 218
Fjärrvärme	144 466	156 021
Städning	23 437	26 878
Städning entrémattor	0	0
Avfallskostnader	6 399	2 775
Löpande reparationer (Kredit)	-51 324	7 938
Besiktningkostnader	0	0
Juridisk konsultation	0	0
Bredband	0	0
Underhåll ventilation	0	0
Fastighetsskötsel	186 594	33 250
Planerat underhåll	0	310 407
Övriga upplupna kostnader	0	2 801
Förutbetalda avgifter och hyror	727 799	1 178 719
	1 127 773	1 846 513

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	120 300 000	120 300 000
	120 300 000	120 300 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Byte av hissar har påbörjats, de första hissbytena sker i uppgång C samt F, de beräknas vara klara i början på maj, direkt därefter påbörjas byte i D och F. Hissbyte i uppgång A och B påbörjas i augusti.

En av de hyreslägenheter som blivit vakant 2018, och sedan renoverats, har upplåtits under början av 2019.

Stockholm den 3/5 - 2019


Ove Lindholm


Thomas Hartsö



Pernilla Kallin

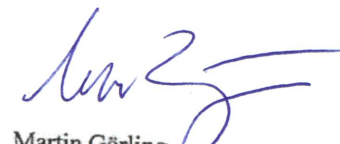

Henrik Dahlstrand


Mattias Lundstedt


Hans Luthander

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2019


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Martin Görling
Förtroende vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 6 maj 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor