

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 716447-3147. Föreningens andel är 43,12%. Samfälligheten består av 3 anläggningar; GA:17, GA:18, samt GA:19 (Dammen). Samfälligheten förvaltar markanläggningar och garage inom området, samt dammanläggning.

Föreningen är även medlem i Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening 716444-3272. Föreningens andel är 23,42%. Sopsugsanläggningens verksamhet omfattar hantering och borttransport av bostadsavfall från de fastigheter i Olivedal som är delägare i samfällighetsföreningen.

Styrelsen

Ann-Sofie Meldau	Ordförande
Marika Hagelin	Vice ordförande
Robin Nylén	Sekreterare
Claes Brauer	Kassör
Anna Katarina Boustedt	Ledamot
Kerstin Eriksson Stävhammar	Ledamot
Kerstin Caroline Florberger	Ledamot
Ebba Helena Lovisa Fransén Björn	Ledamot
Michel Kalyun	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
Michael Dahlgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ann Delsehed	
Noelle Madsen	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:28	2002	Göteborgs
Olivedal 5:29	2002	Göteborgs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

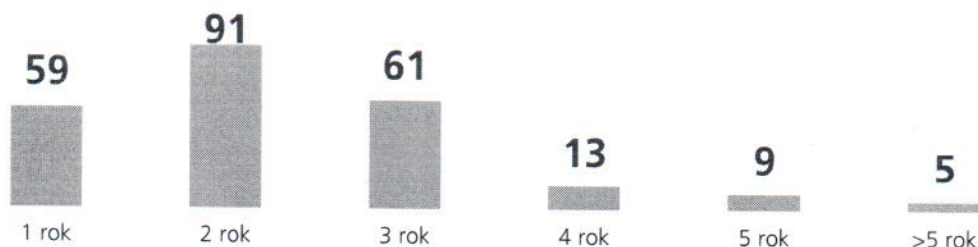
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 997 m², varav 15 491 m² utgör lägenhetsyta och 2 506 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 216 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Atlas Företagstjänst	98 m ²	2023-09-30
Dennis Sköld dentallab	76 m ²	2022-09-30
Göteborgs stad; Förskola	167 m ²	2023-12-31
SDN Linne-Majorna: Förskola	1 066 m ²	2023-09-30
Ryska skolan i Göteborg AB	697 m ²	2023-08-31
Atma Life AB (Yoga)	179 m ²	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal	Kommentar
Två övernattningslägenheter	Invigdes juni 2019
Hobbyrum	Klara sommaren 2019
	Invigs 2021

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Godkänd OVK för samtliga lägenheter
Ventilation/OVK	2019 - 2020	Rensning av kanaler och uppdatering fläktar
Cykelrum	2019 - 2020	Upprustning av befintliga och iordningställande av nytt cykelrum
Värmesystemet	2019 - 2020	Krav och offerframtagning inledd
Källargångar	2018	Ommålning av ytskikt samt dörrar
Källarförråd	2018	Rörelsestyrd och förbättrad belysning
Garage	2018	Installation av ladd platser
OVK	2017	OVK genomförd med anmärkning
Säkring mot isbildning	2016 - 2017	Värmeslingor på tak för att förhindra isbildning
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	2016	Två tidigare lokaler har byggts om och sålts som lägenheter
Brandåtgärder	2015 - 2016	Utrymningsvägar källare o garage
Uteplatser	2015 - 2016	
Relining	2015 - 2018	
Uteplatser	2014 - 2015	Nya uteplatser i fasadliv
Markarbeten	2014 - 2015	Ny belysning, entréer och räcken. Nya grillplatser samt rabatter.
Entréer	2014	Nya entréer inkl. dörrar, nytt innertak
Låssystem	2014 - 2015	Nytt nyckelsystem med taggar
Takisolering	2013	Tilläggsisolering på båda fastigheterna
Takrenovering	2013	NP 23-31 Omläggning av tak samt nya förlängda krönlistor
Bulleråtgärd	2013 - 2014	Byte till isolerglas mot Jungmansgatan NP 23-31
Fasadrenovering	2013 - 2014	Fasadrenovering, tvättning hydrofobering inkl. intersealing samt utbyte av fogar
Comhem	2012	Anslutning av samtliga bostäder, där IP-telefoni, bredband o tv grundutbud ingår i avgiften
Källargångar	2011 - 2012	Rörelsestyrd belysning installerad i källargångar
Energideklaration	2011 - 2013	Energideklaration utförd med resultat att huset NP9-19 använder 125 kWh/kvm samt huset NP23-31 använder 129 kWh/kvm.
PCB	2009	Samtliga fogar omfogade på 90 talet. Samtliga fogar fria från PCB
Fasad	2007	Gavlar hydrofoberas för att förhindra läckage genom fasad
Radonmätning	2007 - 2008	Radonmätning visade lägre än 200 Bg/kubikm
Trapphus	2006 - 2007	Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålade 2007.
Källarförråd	2006 - 2018	Inbrottsförstärkning av dörrar i källare
Rörelsestyrd belysning	2006	Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga uppgångar
Värmeåtervinning	2006	Utrustning för värmeåtervinning installerad 2006, i drift 2007
Ventilation	2006	Styrssystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007
Terrassrenovering	2004 - 2005	Avslutat maj 2005
Badrum	2004 - 2007	Renovering av samtliga badrum klart maj 2007
Hissar	2004 - 2011	Nya hissar uppgångar NP 23 (2004), 11&15 (2007), 27 & 31 (2008), 9, 25 & 29 (2010). 13,17 &19 (2011)
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter

Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandtätningar	2018-2021	Kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
Värme och ventilation	2018-2021	Översyn för att komma fram till rätt åtgärd har påbörjats under 2017
Värmesystemet	2020-2021	Värmesystemet uppdaterat och termostater bytta
Byte VVC-ledningar	2024	Vi har uppdaterat VVC i två trappuppgångar och avser fortsätta med övriga

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Eget nät upp till 100 Mb/S via Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
värme/ventilation	Siemens
fastighetsskötsel	PLL
Elavtal	Bixia
inköp av vitvaror	Svesjö AB,
Lås o nycklar	Låsspecialisten och Nokas
Hissar	Vinga
städning inomhus	Olivedal Hus o Hem
Tvättmaskiner	Maximal
Elarbeten	Olofssons EL
Vatten och avlopp	Elite Rör, PS rör
Målning inomhus	Krister Barking måleri Kungälv
Teknisk förvaltning	PLL

Föreningens ekonomi

Föreningen har tre lägenheter som efter renovering/förbättring kommer att säljas under våren. Indikation finns på att ytterligare ett hyreskontrakt på lägenhet kommer att bli uppsagt, varför föreningen räknar med att sälja fyra lägenheter under året. Inkomsterna från lägenhetsförsäljning bokförs inte som intäkter utan mot inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Investeringar bokförs däremot till 100% som kostnader, detta medför att föreningen visar ett negativt resultat i bokslutet. 2019 sålde föreningen 3 lägenheter, varav två lägenheter nyproducerats. 2020 sålde föreningen 1 lägenhet.

Under de senaste åren har föreningen bl.a. gjort följande större investeringar/förbättringar av fastigheten där delar kan ses som investering:

2018 - 2019 ombyggnad av gemensamma utrymmen till gemensamhetslokaler och två lägenheter 7.898 tkr

2019 - 2020 uppdatering av värmesystemet 2.542 tkr

2019 - 2020 byte av fläktar och uppdatering av ventilationssystemet 1.551 tkr

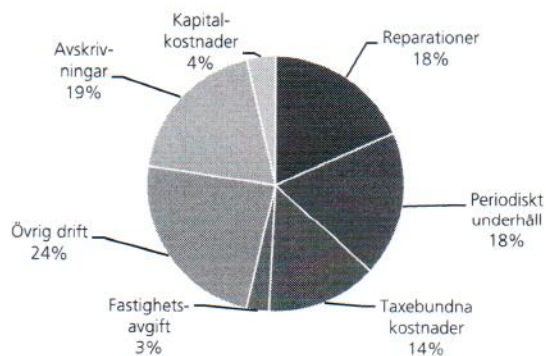
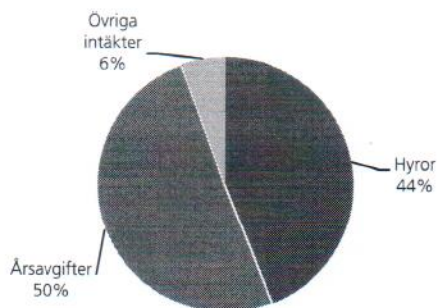
2020 åtgärder mot fuktskador och läckage 1.362 tkr

Föreningen kommer fortsätta arbetet med fläktutbyte, ventilation, VVC-ledningar, förebyggande av framtida fuktskador och översyn av element i lägenheterna. Då föreningens redan goda likviditet kommer att förstärkas med lägenhetsförsäljningar under 2021 kan amorteringar av föreningens lån ske.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 777 284	8 514 798
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	15 494 092	14 607 621
Finansiella intäkter	197	115
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 473
Medlemsinsatser	3 990 000	8 610 000
	19 484 289	23 224 209
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 307 106	14 433 463
Finansiella kostnader	671 533	725 631
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 315 362
Ökning av kortfristiga fordringar	1 622 819	0
Minskning av långfristiga skulder	1 363 114	5 774 949
Minskning av kortfristiga skulder	765 312	712 318
	18 729 883	22 961 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 531 689	8 777 284
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	754 405	262 487

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har präglats av pågående pandemi så också för föreningen, detta har bland annat inneburit att vi höll vår första digitala årsstämma och tyvärr att vi inte kunnat ha några evenemang som grillkvällar och liknande.

Under 2020 har föreningen kommit i mål med godkänd OVK för samtliga lägenheter. Vi har också uppdaterat värmesystemet med en total genomgång av stamventiler och byte av termostater på alla element.

I två av trappuppgångarna har VVC-ledningen sprungit läck. Läckorna har åtgärdats med att nya VVC-ledningar dragits i berörda trapphus. Efter utvärdering planerar föreningen att åtgärda VVC-ledningarna i övriga trappuppgångar under kommande år.

Under hösten fick vi en ny förvaltare från PLL och det har satts lite tydligare rutiner kring ansvarsfördelning, byggmöten för att ha ett bra och tätt samarbete.

Samfälligheten har fortsatt sitt arbete att förnya och fräscha upp våra allmänna ytor.

Föreningen har sålt en hyreslägenhet under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 216 st

Överlåtelse under året: 27 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 327

Tillkommande medlemmar: 50

Avgående medlemmar: 52

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 325

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	590	587	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	949	955	932	901
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 697	4 747	5 098	5 189
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	80	87	99	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	40	29	32
Soliditet (%)	75	74	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 994	-3 997	-2 369	1 917
Nettoomsättning (tkr)	14 725	14 590	14 507	14 311

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 491 m² bostäder och 2 506 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	161 720 735	906 680	0	160 814 055
Upplåtelseavgifter	106 404 499	3 083 320	0	103 321 179
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll	1 889 225	1 889 225	-2 738 477	2 738 477
S:a bundet eget kapital	267 377 731	5 879 225	-2 738 477	264 236 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-73 830 020	-1 889 225	-1 258 686	-70 682 110
Årets resultat	-2 994 261	-2 994 261	3 997 163	-3 997 163
S:a ansamlad förlust	-76 824 281	-4 883 486	2 738 477	-74 679 272
S:a eget kapital	190 553 450	995 739	0	189 557 710

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 994 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-71 940 794
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
summa balanserat resultat	-76 824 280

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 889 225
-74 935 055

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 724 826	14 589 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	769 266	17 855
Summa rörelseintäkter		15 494 092	14 607 621
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 295 538	-13 174 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-748 815	-1 003 108
Personalkostnader	Not 6	-262 753	-255 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 509 910	-3 445 806
Summa rörelsekostnader		-17 817 016	-17 879 268
RÖRELSERESULTAT		-2 322 925	-3 271 647
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 533	-725 631
Summa finansiella poster		-671 336	-725 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 994 261	-3 997 163
ÅRETS RESULTAT		-2 994 261	-3 997 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	235 949 398	237 534 243
Pågående byggnation	Not 9	0	1 925 066
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		235 949 398	239 459 309
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 955 398	239 465 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 072	14 662
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	17 526 507	15 906 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 396 796	646 796
Summa kortfristiga fordringar		18 944 375	16 568 049
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	29 270	29 270
		29 270	29 270
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		100 518	99 621
Summa kassa och bank		100 518	99 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 074 164	16 696 940
SUMMA TILLGÅNGAR		255 029 562	256 162 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		265 488 506	261 498 506
Fond för yttre underhåll	Not 15	1 889 225	2 738 477
Summa bundet eget kapital		267 377 731	264 236 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-73 830 020	-70 682 110
Årets resultat		-2 994 261	-3 997 163
Summa fritt eget kapital		-76 824 281	-74 679 272
SUMMA EGET KAPITAL		190 553 450	189 557 710
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	36 212 500	36 862 500
Övriga långfristiga skulder		0	713 114
Summa långfristiga skulder		36 212 500	37 575 614
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	25 587 500	25 587 500
Leverantörsskulder		636 954	1 470 761
Övriga skulder		368 245	201 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 670 914	1 768 692
Summa kortfristiga skulder		28 263 613	29 028 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 029 562	256 162 248

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	30 år	30 år
Kodlås	10 år	10 år
Markanläggningar	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	7 821 329	7 766 772
Hyror bostäder	1 926 436	1 953 309
Hyror lokaler momspliktiga	1 699 692	1 673 123
Hyror lokaler	967 827	996 867
Hyror garage moms	878 608	914 697
Hyror parkering	17 598	19 198
Hyror garage	1 248 370	1 188 964
Hyror förråd	20 320	20 266
Hyror antennplats	49 950	49 159
Hyrerabatt	0	-31 980
Elintäkter	16 500	15 600
Elintäkter moms	5 700	3 600
Avgift andrahandsuthyrning	19 275	19 203
Gästlägenhet	53 100	900
Öresutjämning	120	88
	14 724 826	14 589 766

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	750 000	0
	Återbäring försäkringsbolag	14 943	12 853
	Övriga intäkter	4 323	5 002
		769 266	17 855

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	580 173	566 745
	Fastighetsskötsel beställning	82 653	54 981
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 639	0
	Städning entreprenad	266 344	266 344
	Städning enligt beställning	1 239	5 444
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 034	46 610
	Hissbesiktning	16 430	13 930
	Gemensamma utrymmen	50 892	35 525
	Garage/parkering	4 686	0
	Sophantering	1 657	0
	Gård	30 115	61 030
	Serviceavtal	214 823	206 230
	Förbrukningsmateriel	10 340	33 643
	Teleport/hissanläggning	0	2 331
	Brandskydd	63 789	55 254
		1 371 814	1 348 066
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	106 233	3 977 793
	Brf Lägenheter	30 837	11 359
	Lokaler	159 567	6 739
	Förskola	36 150	0
	Gemensamma utrymmen	11 702	45 266
	Tvättstuga	171 843	79 950
	Sopphantering/återvinning	3 985	22 211
	Entré/trapphus	3 507	26 707
	Lås	33 735	93 991
	VVS	297 144	13 942
	Värmeanläggning/undercentral	48 824	42 307
	Ventilation	535 804	165 352
	Elinstallationer	113 371	192 708
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	68 343	34 252
	Bredband	0	3 744
	Hiss	133 996	121 308
	Tak	54 049	0
	Fasad	5 125	0
	Fönster	71 195	0
	Balkonger/altaner	4 593	8 788
	Garage/parkering	8 567	0
	Skador/klotter/skadegörelse	199 491	19 426
	Vattenskada	1 271 323	210 936
		3 369 383	5 076 778

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	141 361	279 509
	Lokaler	236 591	0
	Tvättstuga	0	82 212
	Entré/trapphus	0	23 309
	VVS	2 264 838	0
	Stambyte	34 436	0
	Värmeanläggning	0	148 820
	Ventilation	709 558	90 138
	Hus kropp utvändigt	9 544	0
	Mark/gård/utemiljö	13 810	0
		3 410 139	623 988
	Taxebundna kostnader		
	El	349 685	414 187
	Värme	1 444 418	1 565 572
	Vatten	378 351	355 513
	Sophämtning/renhållning	477 322	319 593
	Grovsopor	0	19 690
		2 649 776	2 674 556
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	163 814	146 873
	Samfällighetsavgift	1 329 698	2 323 481
	Kabel-TV	483 268	474 028
	Bredband	0	1 376
		1 976 780	2 945 758
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	517 646	505 478
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 295 538	13 174 624

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	2 602	7 609
	Tele- och datakommunikation	9 211	12 064
	Juridiska åtgärder	67 649	2 543
	Inkassering avgift/hyra	13 050	7 650
	Hysesförluster	27	0
	Revisionsarvode extern revisor	51 789	58 078
	Föreningskostnader	4 041	30 896
	Styrelseomkostnader	8 244	12 691
	Fritids- och trivselkostnader	8 699	18 206
	Förvaltningsarvode	242 373	238 666
	Administration	9 958	54 539
	Korttidsinventarier	21 754	51 515
	Konsultarvode	299 038	491 108
	Föreningsavgifter	0	7 373
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 380	10 170
		748 815	1 003 108

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	215 142	210 850
	Sociala kostnader	47 611	44 881
		262 753	255 731

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 525 748	1 525 748
	Förbättringar	1 939 425	1 875 320
	Markanläggning	44 738	44 738
		3 509 910	3 445 806

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 837 846	271 837 846
	Nyanskaffningar	1 925 066	0
	Utgående anskaffningsvärde	273 762 912	271 837 846
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 303 603	-30 857 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 509 910	-3 445 806
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 813 513	-34 303 603
	Planenligt restvärde vid årets slut	235 949 398	237 534 243
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	185 879 000	185 879 000
	Taxeringsvärde mark	237 447 000	237 447 000
		423 326 000	423 326 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	405 000 000	405 000 000
	Lokaler	18 326 000	18 326 000
		423 326 000	423 326 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets ingång	1 925 066	609 704
	Årets investeringar	0	1 315 362
	Omklassificering till byggnad	-1 925 066	0
	Vid årets slut	0	1 925 066

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	244 052	244 052
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	244 052	244 052
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-244 052	-244 052
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-244 052	-244 052
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	86 950	86 960
	Skattefordran	28 768	40 936
	Klientmedel hos SBC	9 431 171	8 677 664
	Inkasso	0	1 125
	Fordringar	0	525
	Fordran samfällighet	7 979 618	7 099 381
		17 526 507	15 906 591

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Samfällighetsavgift	564 862	646 796
	Sophämtning	81 934	0
	Försäkringsersättning	750 000	0
		1 396 796	646 796

Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Nordea Institutionell Kortränta	29 270	29 988	29 270
		29 270	29 988	29 270

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 738 477	1 889 225
	Reservering enligt stadgar	1 889 225	1 889 225
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 738 477	-1 039 973
	Vid årets slut	1 889 225	2 738 477

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,110 %	18 000 000	18 000 000	2029-09-19
	Nordea	1,660 %	18 862 500	19 512 500	2027-03-17
	Nordea	0,530 %	24 937 500	24 937 500	2021-05-31
	Summa skulder till kreditinstitut		61 800 000	62 450 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 587 500	-25 587 500	
			36 212 500	36 862 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 550 000 kr.

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

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	114 157	117 253
	Sociala avgifter	35 868	36 841
	Ränta	56 590	156 290
	Avgifter och hyror	1 464 299	1 458 308
		1 670 914	1 768 692

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Då fastighetsköparen har äntligen flyttat in i sin nya lokal på NP23 C ser vi på möjligheterna att utnyttja den gamla lokalen på NP 9 för gemensam användning som hobbylokal.

Under början av 2021 installerar vi ytterligare 17 P-platser med möjlighet att ladda sin bil då efterfrågan följer ökad försäljning av el- och hybridbilar.

Under vintern har tre hyreslägenheter blivit lediga och efter viss renovering kommer dessa lägenheter att säljas. Denna ekonomiska förstärkning kan användas till amortera lån och att förbättra fastigheterna ytterligare.

Föreningen utreder möjlighet att sätta solceller på taket och gemensam mätare för vart och ett av de två husen. Gemensam mätare skulle innebära att föreningen debiterar el (samma kostnad som tidigare) men mindre fast kostnad för abonnenterna.

Styrelsen avser att uppdatera befintlig underhållsplan under 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 6 - 2021



Ann-Sofie Meldau
Ordförande



Marika Hagelin
Vice ordförande



Robin Nylén
Sekreterare



Claes Brauer
Kassör



Anna Katarina Boustedt
Ledamot



Kerstin Eriksson Stävhammar
Ledamot



Kerstin Caroline Florberger
Ledamot



Ebba Helena Lovisa Fransén Björn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 - 2021
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Michael Dahlgren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordostpassagen i Göteborg, org. nr 769608-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordostpassagen i Göteborg för år 2020.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Brf Nordostpassagen i Göteborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den

1/6-2021

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Michael Dahlgren

Förtroendevald revisor