



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 221 bostadsrätter om totalt 15 753 kvm och 6 lokaler om 2 282 kvm.

Byggnadernas totalyta är 17997 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Melin	Ordförande
Philip Folkesson	Styrelseledamot
Mari Liepins	Styrelseledamot
Simon Semelin	Styrelseledamot
Bengt Arne Svensson	Styrelseledamot
Max Carlström	Styrelseledamot
Michel Kalyun	Styrelseledamot
Claes Brauer	Suppleant
Celia Hök Frölander	Suppleant
Grete Hjorth-Knutsen	Suppleant

Valberedning

Florian Barat
Mattias Näzell
Mattias Seljee

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Henrik Blom
Marie Bergwall Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte VVC-ledningar - vi har uppdaterat VVC i två trappuppgångar och har fortsatt arbetet med resterande trappuppgångar i övre huset
Laddplatser - Förberett samtliga platser för laddare samt laddare på dygt 100 av platserna
OVK - Genomförd
IMD för samtliga lägenheter och lokaler
- 2022-2023** ● Filmning och spolning avlopp - filmning och spolning avlopp
- 2021** ● Laddplatser - installation av ytterligare 17 laddplatser i garaget
Bredband - Nytt avtal skrivet med Tele2 för bättre kapacitet
- 2020** ● OVK - Godkänd OVK för samtliga lägenheter
Värmesystemet - värmesystemet uppdaterat och termostater bytta

- 2019-2020** ● Cykelrum - upprustning av befintliga och iordningställande av nytt cykelrum
Värmesystemet - Krav och offerframtagnin g inledd
Ventilation/OVK - rensning av kanaler och uppdatering fläktar

- 2018** ● Källargångar - Ommålning av ytskikt samt dörrar.
Källarförråd - Rörelsestyrd och förbättrad belysning
Garage - installation av laddplatser
Brandtätningar - kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
Värme och ventilation - Översyn för att komma fram till rätt åtgärd har påbörjats under 2017
Nya föreningslokaler och 2 gästrum, samt 2 nya lägenheter

- 2017** ● OVK - OVK genomförd med anmärkning

- 2016-2017** ● Säkring mot isbildning - Värmeslingor på tak för att förhindra isbildning

- 2016** ● Ombyggnad av lokaler till lägenheter - Två tidigare lokaler har byggts om och sålts som lägenheter

- 2015-2018** ● Relining

- 2015-2016** ● Brandåtgärder - utrymningsvägar källar o garage
Uteplatser

- 2014-2015** ● Låssystem - nytt nyckelsystem med taggar
Uteplatser - nya uteplatser i fasadliv
Markarbeten - ny belysning, entreer och räcken. nya grillplatser samt rabatter.

- 2014** ● Entreer - Nya entreer inkl dörrar, nytt innertak

- 2013-2014** ● Fasadrenovering - Fasadrenovering, tvättning hydrofobering inkl intersealing samt utbyte av fogar
Bulleråtgärd - Byte till isolerglas mot Jungmansgatan NP 23-31

- 2013** ● Takrenovering - NP 23-31 Omläggning av tak samt nya förlängda krönlister
Takisolering - tilläggisolering på båda fastigheterna

- 2012** ● Comhem - Anslutning av samtliga bostäder, där IPtelefoni, bredband o tv grundutbud ingår i avgiften

- 2011-2013** ● Energideklaration - energideklaration utförd med resultat att huset NP9-19 använder 125 kWh/kvm samt huset NP23-31 använder 129 kWh/kvm.

- 2011-2012** ● Källargångar - Rörelsestyrd belysning installerad i källargångar

- 2009** ● PCB - Samtliga fogar omfogade på 90 talet. samtliga fogar fria från PCB

- 2007-2008** ● Radonmätning - Radonmätning visade lägre än 200 Bg/kubikm

- 2007** ● Fasad - Gavlar hydrofoberas för att förhindra läckage genom fasad

- 2006-2018** ● Källarförråd - Inbrottsförstärkning av dörrar i källare
- 2006-2007** ● Trapphus - Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålade 2007.
- 2006** ● Ventilation - Styrsystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007
Värmeåtervinning - Utrustning för värmeåtervinning installerad 2006, i drift 2007
Rörelsestyrd belysning - Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga uppgångar
- 2004-2011** ● Hissar - Nya hissar uppgångar NP 23 (2004), 11&15 (2007), 27 & 31 (2008), 9, 25 & 29 (2010).
13,17 &19 (2011)
- 2004-2007** ● Badrum - Renovering av samtliga badrum klart maj 2007
- 2004-2005** ● Terrassrenovering - Avslutat maj 2005
- 2003-2004** ● Tvättstugor - Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner
- 2003** ● Bredbandsnät - Installerades till samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2024** ● Fönster och fönsterdörrar
VVC-ledningar NP 9-19
Renovering av diverse allmänna ytor på plan 0 och -01.
Ta fram underlag för ev. solcellsanläggning.
Översyn bredbands- och fiberinstallationer.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	NABO
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	NABO
Elavtal	Bixia
Hissar	Vinga Hiss
Internetleverantör	Tele2
Värme/ventilation	Siemens
Lås och nycklar	Nabo och Avarn
Städning inomhus	Olivedal Hus & Hem
Elbilsaddare	SmartChargeBRF
Inköp av vitvaror	Svesjö AB
Tvättmaskiner	Maximal
Elarbeten	Olofssons EL
Vatten och avlopp	Elite rör, PS rör
Målning inomhus	Krister Barking måleri Kungälv

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 716447-3147, med en andel på 43.12%.
Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar markanläggningar och garage inom området, samt dammanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året gjort extraamorteringar på knappt 10 miljoner kronor. Den återstående skulden är uteslutande till bunden ränta med villkorsändringsdag 2027 och 2029. Trots extraamorteringen har föreningen en stabil kassa framåt. Inga avgiftshöjningar är planerade att ske under 2024.

Under slutet av 2023 lämnade föreningen in en begäran av omprövning av moms för åren 2017-2022, till följd av en dom i Högsta förvaltningsdomstolen under hösten. Då föreningen bedriver blandad verksamhets ska man, enligt HFD:s dom, få välja omsättningsbaserad momsnyckel istället för yta. Besked väntas komma under 2024.

Övriga uppgifter

Installationen av individuell mätning och debitering av el (IMD) blev färdig under slutet av 2023.

Inventering av fönster gjordes för att kunna påbörja fönsterrenoveringen under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 327 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 319 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 635 496	14 861 268	14 574 059	14 724 826
Resultat efter fin. poster	-183 980	-3 008 969	-1 576 080	-2 994 261
Soliditet (%)	85	81	81	75
Yttre fond	1 889 225	1 889 225	1 889 225	1 889 225
Taxeringsvärde	491 266 000	491 266 000	423 326 000	423 326 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	573	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 412	3 458	3 508	4 697
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 940	2 528	2 564	3 434
Sparande per kvm totalyta, kr	235	193	246	218
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	47	24	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	101	97	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	173	143	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,17	-	-
Räntekänslighet (%)	4,21	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2023 minskat sina rörelsekostnader avsevärt jämfört med föregående år. Resultatet på -183 980 kr inkluderar resultatpåverkande avskrivningar om 3 625 788 kr. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 3 419 507 kr. Styrelsen bedömer att det negativa resultatet för 2023 inte innebär försämrade möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	163 538 598	-	-	163 538 598
Upplåtelseavgifter	125 769 908	-	-	125 769 908
Fond, yttre underhåll	1 889 225	-1 889 225	1 889 225	1 889 225
Balanserat resultat	-78 400 361	-1 119 744	-1 889 225	-81 409 331
Årets resultat	-3 008 969	3 008 969	-183 980	-183 980
Eget kapital	209 788 400	0	-183 980	209 604 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-79 520 105
Årets resultat	-183 980
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
Totalt	-81 593 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	790 752
Balanseras i ny räkning	-80 802 558

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 635 496	14 861 268
Övriga rörelseintäkter	3	627 918	642 080
Summa rörelseintäkter		16 263 414	15 503 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 430 062	-13 195 388
Övriga externa kostnader	9	-479 542	-830 312
Personalkostnader	10	-300 786	-272 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 625 788	-3 526 098
Övriga rörelsekostnader		0	-142 994
Summa rörelsekostnader		-15 836 178	-17 967 475
RÖRELSERESULTAT		427 236	-2 464 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 264	6 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-696 480	-551 721
Summa finansiella poster		-611 216	-544 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-183 980	-3 008 969
ÅRETS RESULTAT		-183 980	-3 008 969

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	224 931 094	228 396 262
Markanläggningar	13	488 567	533 315
Maskiner och inventarier	14	1 042 868	1 158 740
Summa materiella anläggningstillgångar		226 462 530	230 088 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		226 468 530	230 094 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		97 751	152 585
Övriga fordringar	16	15 185 399	27 503 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	712 714	696 065
Summa kortfristiga fordringar		15 995 864	28 352 051
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	29 270	29 270
Summa kortfristiga placeringar		29 270	29 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 188 609	139 203
Summa kassa och bank		5 188 609	139 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 213 743	28 520 525
SUMMA TILLGÅNGAR		247 682 273	258 614 842

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 308 506	289 308 506
Fond för yttre underhåll		1 889 225	1 889 225
Summa bundet eget kapital		291 197 731	291 197 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-81 409 331	-78 400 361
Årets resultat		-183 980	-3 008 969
Summa fritt eget kapital		-81 593 311	-81 409 331
SUMMA EGET KAPITAL		209 604 420	209 788 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	34 262 500	34 912 500
Summa långfristiga skulder		34 262 500	34 912 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	650 000	10 587 500
Leverantörsskulder		987 326	1 302 766
Skatteskulder		226 763	63 555
Övriga kortfristiga skulder		136 074	90 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 815 189	1 869 869
Summa kortfristiga skulder		3 815 353	13 913 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 682 273	258 614 842

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	427 236	-2 464 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	142 994
Årets avskrivningar	3 625 788	3 364 218
	4 053 024	1 043 086
Erhållen ränta	85 264	6 877
Erlagd ränta	-718 781	-533 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 419 507	516 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	459 565	-1 708 250
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-138 789	-9 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 740 283	-1 201 290
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-996 860
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-996 860
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 545 000
Amortering av lån	-10 587 500	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 587 500	3 895 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 847 217	1 696 850
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	17 210 948	15 514 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 363 732	17 210 948

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordostpassagen i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Fastighetsreovering	30 år
Kodlås	10 år
Markanläggningar	20 år
Laddstationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 308 500	8 032 250
Hysesintäkter bostäder	1 517 023	1 518 654
Hysesintäkter lokaler	1 085 184	1 040 772
Hysesintäkter lokaler, moms	1 919 720	1 747 881
Hysesintäkter garage	1 269 738	1 304 869
Hysesintäkter garage, moms	959 000	905 098
Hysesintäkter p-plats	0	19 198
Hysesintäkter förråd	21 624	22 420
Deb. fastighetskatt	50 700	0
Deb. fastighetskatt, moms	15 956	0
Hyror reklamplats/antennplats	57 084	51 496
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 200	-650
EI	1 250	34 300
EI, moms	9 868	4 200
Elintäkter laddstolpe	17 100	350
Elintäkter laddstolpe moms	111 229	0
Gemensamhetslokal	0	3 250
Övriga intäkter	700	0
Nycklar/lås vidarefakturering	2 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	192 577	112 700
Dröjsmålsränta	1 783	0
Pantsättningsavgift	15 750	45 402
Överlåtelseavgift	19 380	0
Andrahandsuthyrning	57 764	18 883
Vidarefakturerade kostnader	2 310	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	480	0
Öres- och kronutjämning	-24	195
Summa	15 635 496	14 861 268

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	1 688
Elstöd	155 727	0
Övriga intäkter	143 833	21 750
Försäkringsersättning	328 358	600 000
Återbäring försäkringsbolag	0	18 642
Summa	627 918	642 080

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	599 376	727 953
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 699	52 588
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 086
Städning enligt avtal	267 072	266 074
Städning utöver avtal	2 463	125 094
Hissbesiktning	17 765	19 988
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 265
Brandskydd	47 403	24 700
Gårdkostnader	8 171	29 151
Gemensamma utrymmen	0	54 573
Sophantering	3 471	5 049
Serviceavtal	202 123	150 431
Förbrukningsmaterial	14 253	22 077
Summa	1 181 796	1 488 031

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	11 930
Huskropp utvändigt	0	25 822
Hyseslägenheter	5 425	0
Bostadsrättslägenheter	23 093	64 021
Hyseslokaler	0	6 573
Förskola	0	6 657
Tvättstuga	63 158	119 250
Trapphus/port/entr	14 035	54 693
Sopphantering/återvinning	3 431	11 176
Dörrar och lås/porttele	44 837	197 031
Övriga gemensamma utrymmen	0	57 328
VVS	189 361	138 333
Värmeanläggning/undercentral	1 476	37 538
Ventilation	623 007	181 023
Elinstallationer	91 249	130 891
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 921
Hissar	229 142	174 853
Tak	0	3 293
Fönster	12 994	58 091
Garage/parkering	0	27 686
Vattenskada	1 106 926	1 119 056
Skador/klotter/skadegörelse	121 349	-0
Summa	2 529 481	2 427 168

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	149 702	398 934
Lokaler	0	138 494
Entr/trapphus	0	417 430
Källare	0	60 963
VVS	0	674 041
Ventilation	0	1 018 600
Elinstallationer	537 706	49 380
Balkonger/altaner	0	46 734
Mark/gård/utemiljö	103 344	0
Summa	790 752	2 804 575

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	533 702	846 557
Uppvärmning	2 019 576	1 817 336
Vatten	517 980	441 586
Sophämtning/renhållning	79 003	190 363
Grovsopor	24 192	0
Summa	3 174 453	3 295 841

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	194 525	171 522
Markhyra/vägavgift/avgälder	49 054	44 500
Kabel-TV	564 450	559 830
Samfällighetsavgifter	2 373 585	1 849 106
Fastighetsskatt	571 965	554 815
Summa	3 753 580	3 179 772

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 618
Tele- och datakommunikation	27 225	21 504
Juridiska åtgärder	0	300
Inkassokostnader	18 647	12 725
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	101
Revisionsarvoden extern revisor	42 250	39 410
Styrelseomkostnader	422	8 406
Fritids och trivselkostnader	9 744	2 953
Föreningskostnader	8 695	14 355
Studieverksamhet	0	249
Förvaltningsarvode enl avtal	268 389	252 951
Överlåtelsekostnad	18 361	0
Pantsättningskostnad	15 721	0
Administration	11 148	137 489
Konsultkostnader	48 291	326 601
Bostadsrätterna Sverige	10 650	10 650
Summa	479 542	830 312

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	236 250	217 350
Arbetsgivaravgifter	64 536	55 332
Summa	300 786	272 682

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	696 387	536 572
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	287
Övriga räntekostnader	93	14 862
Summa	696 480	551 721

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 871 708	272 871 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 871 708	272 871 708
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 475 445	-41 010 273
Årets avskrivning	-3 465 168	-3 465 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 940 613	-44 475 445
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	224 931 094	228 396 262
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 737 724</i>	<i>43 737 724</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	223 065 000	223 065 000
Taxeringsvärde mark	268 201 000	268 201 000
Summa	491 266 000	491 266 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	891 204	891 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	891 204	891 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-357 889	-313 151
Årets avskrivning	-44 748	-44 738
Utgående ackumulerad avskrivning	-402 637	-357 889
Utgående restvärde enligt plan	488 567	533 315

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 402 792	405 932
Inköp	0	996 860
Utgående anskaffningsvärde	1 402 792	1 402 792
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-244 052	-246 750
Avskrivningar	-115 872	2 698
Utgående avskrivning	-359 924	-244 052
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 042 868	1 158 740

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 405	27 632
Momsavräkning	0	154 594
Klientmedel	0	12 065 557
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 977 871	9 649 430
Övriga kortfristiga fordringar	0	600 000
Transaktionskonto	1 580 568	0
Borgo räntekonto	3 594 555	5 006 189
Summa	15 185 399	27 503 402

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	712 714	696 065
Summa	712 714	696 065

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Nordea Institutionell kortränta	30 947	29 270	29 270
Summa	30 947	29 270	29 270

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2027-03-17	1,66 %	16 912 500	17 562 500
Nordea	2029-09-19	1,11 %	18 000 000	18 000 000
Nordea	Löst lån	-	-	9 937 500
Summa			34 912 500	45 500 000
Varav kortfristig del			650 000	10 587 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 662 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	44 295	66 596
Uppl kostnad arvoden	97 220	97 888
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 546	30 756
Förutbet hyror/avgifter	1 643 128	1 674 629
Summa	1 815 189	1 869 869

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anna Melin
Ordförande

Bengt Arne Svensson
Styrelseledamot

Mari Liepins
Styrelseledamot

Max Carlström
Styrelseledamot

Michel Kalyun
Styrelseledamot

Philip Folkesson
Styrelseledamot

Simon Semelin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Marie Bergwall
Internrevisor

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Marie Bergwall
Förtroendevald revisor