



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2072.
- 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 höjs med 3 % från och med 2023-01-01

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 2023-02-21 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

Anna Melin	Ordförande
Claes Brauer	Ledamot
Ebba Fransen Björn	Ledamot
Michel Kalyun	Ledamot
Mari Liepins	Ledamot
Simon Semelin	Ledamot
Bengt Arne Roland Svensson	Ledamot

Olle Arfvedsson	Suppleant
Max Carlström	Suppleant
Celia Hök Fröhlander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom	Auktoriserad Revisor	KPMG
Marie Bergwall	Intern Revisor	

Valberedning

Kerstin Eriksson-Stävhammer	
Marianne Wallgren	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-25. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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.

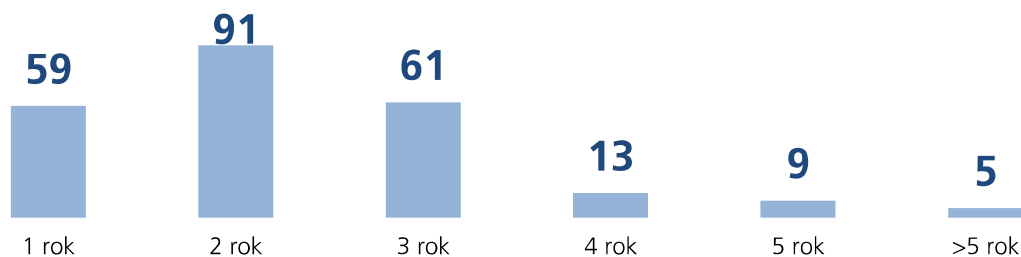
Fastigheternas värdeår är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 220 lägenheter med bostadsrätt samt 18 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	2025-09-30
Göteborgs stad; Förskola	167 m ²	2024-12-31
SDN Linne-Majorna: Förskola	1 066 m ²	2024-09-30
Azbuka Lyceum Grundskola	697 m ²	2023-08-31
Atma Life AB (Yoga)	179 m ²	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
två övernattningslägenheter
hobbyrum

Kommentar

invigdes juni 2019
klara sommaren 2019
invigd 2022

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddplatser	2023	Förberett samtliga platser för laddare samt laddare på drygt 100 av platserna
OVK	2023	Genomförd
Byte VVC-ledningar	2023	vi har uppdaterat VVC i två trappuppgångar och har fortsatt arbetet med resterande trappuppgångar i övre huset
Filmning och spolning avlopp	2022 - 2023	filmning och spolning avlopp
Bredband	2021	Nytt avtal skrivet med Tele2 för bättre kapacitet
Laddplatser	2021	installation av ytterligare 17 laddplatser i garaget
OVK	2020	Godkänd OVK för samtliga lägenheter
Värmesystemet	2020	värmesystemet uppdaterat och termostater bytta
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
Brandtätningar	2018	kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
Garage	2018	installation av laddplatser
Källarförråd	2018	Rörelsestyrd och förbättrad belysning
Källargångar	2018	Ommålning av ytskikt samt dörrar.
Värme och ventilation	2018	Översyn för att komma fram till rätt åtgärd har påbörjats under 2017
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
Relining	2015 - 2018	
Uteplatser	2015 - 2016	

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
Låssystem	2014 - 2015	nytt nyckelsystem med taggar
Entréer	2014	Nya entréer inkl. dörrar, nytt innertak
Markarbeten	2014 - 2015	ny belysning, entréer och räcken. nya grillplatser samt rabatter.
Uteplatser	2014 - 2015	nya uteplatser i fasadliv
Bulleråtgärd	2013 - 2014	Byte till isolerglas mot Jungmansgatan NP 23-31
Fasadrenovering	2013 - 2014	Fasadrenovering, tvättning hydrofobering inkl. intersealing samt utbyte av fogar
Takrenovering	2013	NP 23-31 Omläggning av tak samt nya förlängda krönlistor
Takisolering	2013	tilläggsisolering på båda fastigheterna
Comhem	2012	Anslutning av samtliga bostäder, där IPtelefoni, 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
Terassrenovering	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)
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl. nya maskiner
Planerat underhåll	År	Kommentar
IMD för samtliga lägenheter och lokaler	2023	Individuell mätning och debitering installeras under 2023.
Genomgång/nollställning av fönster	2023	En nollställning av föreningens fönster efter stadgeändring, ansvar nu på föreningen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Eget nät upp till 1000 Mb/S via Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme/ventilation	Siemens
Fastighetsskötsel	Nabo
Elavtal	Bixia
Inköp av vitvaror	Svesjö AB,
Lås o nycklar	Nabo och Avarn
Hissar	Vinga
Städning inomhus	Olivedal Hus o Hem
Tvättmaskiner	Maximal
Elarbeten	Olofssons EL
Vatten avlopp	Elite Rör, PS rör
Målning Inomhus	Krister Barking måleri Kungälv
Teknisk förvaltning	Nabo
Elbilsaddare	SmartChargeBRF

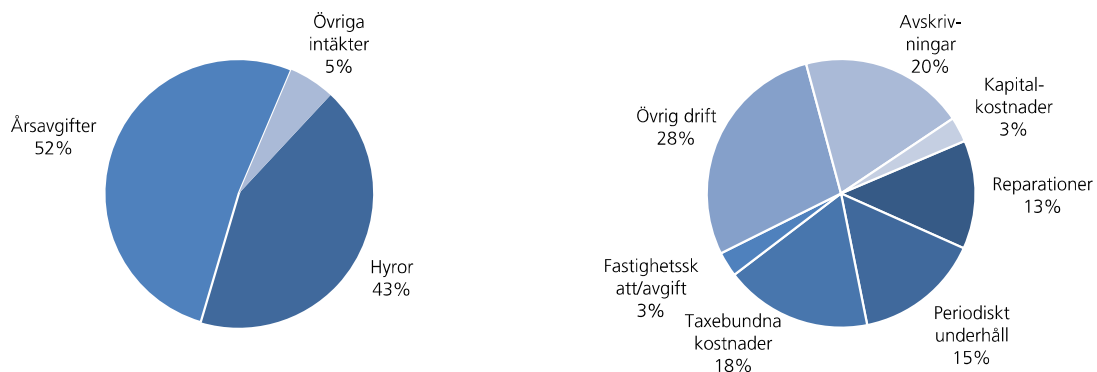
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 514 098	9 531 689
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	15 503 349	14 775 601
Finansiella intäkter	6 877	623
Medlemsinsatser	4 545 000	19 275 000
Ökning av kortfristiga skulder	8 717	641 613
	20 063 943	34 692 837
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 298 382	12 212 488
Finansiella kostnader	551 721	627 208
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 158 740	161 880
Ökning av kortfristiga fordringar	1 708 250	58 852
Minskning av långfristiga skulder	650 000	15 650 000
	18 367 093	28 710 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 210 948	15 514 098
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 696 850	5 982 409

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenläcka Jungmansgatan 29 juli. Vatten trängde in i ventilationsrör och vidare in i källaren. Två lägenheter skadades och ett flertal källarförråd i övre och undre korridoren, samt diverse teknikrum och hiss på 23, 25, 27. Rampen på gaveln spolades bort, likaså stora skador i marken utmed långsidan, även i garaget och utanför garaget läckte det in vatten som medförde slam vilket satte igen ett par brunnar. Slutreglering av skadan görs under februari 2023. Vi riktar våra krav mot Göteborgs stad och vårt försäkringsbolag.

Installation av nya laddstolpar blev klar mot slutet av året och de gamla laddstolparna (14 st) har plockats ner. Naturvårdsverket har betalat halva kostnaden för nyinstallationen.

Byte av VVC-ledningar har skett i två uppgångar av övre huset. Arbetet med övriga uppgångar fortsätter 2023.

Filmat och spolat avloppsstammar.

Vid årsmötet 2022 och ytterligare extra möte togs beslut om att ändra stadgarna så att ansvaret för fönster skall ligga på föreningen och inte bostadsrättsinnehavaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 220 st
Överlåtelse under året: 22 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 336
Tillkommande medlemmar: 35
Avgående medlemmar: 38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 333

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	602	594	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	890	889	949	955
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 458	3 508	4 697	4 747
Elkostnad/m ² totalyta	47	24	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	101	97	80	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	35	37	40
Soliditet (%)	81	81	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 009	-1 576	-2 994	-3 997
Nettoomsättning (tkr)	14 861	14 574	14 725	14 590

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	166 175 326	908 710	0	165 266 616
Upplåtelseavgifter	125 769 908	3 636 290	0	122 133 618
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll	1 889 225	1 889 225	-1 889 225	1 889 225
S:a bundet eget kapital	291 197 731	6 434 225	-1 889 225	286 652 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-78 400 361	-1 889 225	313 145	-76 824 281
Årets resultat	-3 008 969	-3 008 969	1 576 080	-1 576 080
S:a fritt eget kapital	-81 409 331	-4 898 194	1 889 225	-78 400 361
S:a eget kapital	209 788 400	1 536 031	0	208 252 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 008 969
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-76 511 136
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
summa balanserat resultat	-81 409 330

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

1 889 225
-79 520 105

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	14 861 268	14 574 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	642 080	201 542
Summa rörelseintäkter		15 503 349	14 775 601

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-13 195 388	-11 203 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-830 312	-742 130
Personalkostnader	Not 6	-272 682	-267 202
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 526 099	-3 512 608
Jämförelsestörande poster		-142 994	0
Summa rörelsekostnader		-17 967 475	-15 725 096

RÖRELSERESULTAT

-2 464 126 **-949 495**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 877	623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 721	-627 208
Summa finansiella poster		-544 843	-626 585

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 008 969 **-1 576 080**

ÅRETS RESULTAT

-3 008 969 **-1 576 080**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	228 929 578	232 439 488
Inventarier	Not 9	1 158 740	159 182
Summa materiella anläggningstillgångar		230 088 318	232 598 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		230 094 318	232 604 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		152 585	20 927
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	27 503 402	24 221 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	696 065	704 496
Summa kortfristiga fordringar		28 352 051	24 947 358
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	29 270	29 270
		29 270	29 270
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		139 203	138 796
Summa kassa och bank		139 203	138 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 520 525	25 115 425
SUMMA TILLGÅNGAR		258 614 842	257 720 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 308 506	284 763 506
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 889 225	1 889 225
Summa bundet eget kapital		291 197 731	286 652 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 400 361	-76 824 281
Årets resultat		-3 008 969	-1 576 080
Summa fritt eget kapital		-81 409 331	-78 400 361
SUMMA EGET KAPITAL		209 788 400	208 252 369
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	34 912 500	35 562 500
Summa långfristiga skulder		34 912 500	35 562 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	10 587 500	10 587 500
Leverantörsskulder		1 302 766	1 543 390
Skatteskulder		63 555	50 115
Övriga skulder		90 252	208 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 869 869	1 516 016
Summa kortfristiga skulder		13 913 942	13 905 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 614 842	257 720 095

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2022	2021
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
Laddstationer	10 år	10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	8 032 250	7 921 794
	Hyror bostäder	1 518 654	1 597 857
	Hysesbortfall	0	-10 536
	Hyror lokaler momspliktiga	1 747 881	1 704 336
	Hyror lokaler	1 040 772	1 012 324
	Hyror garage moms	905 098	921 958
	Hyror parkering	19 198	18 190
	Hyror garage	1 304 869	1 258 413
	Hyror förråd	22 420	22 278
	Hyror antenntplats	51 496	50 088
	Hysesrabatt	-650	-49 582
	Elintäkter	34 300	24 650
	Elintäkter moms	4 200	4 050
	Elintäkter laddstolpe	350	0
	Gemensamhetslokal	3 250	0
	Överlåtelse/pantsättning	45 402	0
	Avgift andrahandsuthyrning	18 883	24 875
	Gästlägenhet	112 700	73 200
	Öresutjämnning	195	163
		14 861 268	14 574 059
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	1 688	1 300
	Försäkringsersättning	600 000	179 785
	Återbäring försäkringsbolag	18 642	15 396
	Övriga intäkter	21 750	5 061
		642 080	201 542

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	727 953	580 173
	Fastighetsskötsel beställning	52 588	21 921
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 086	0
	Snöröjning/sandning	0	15 403
	Städning entreprenad	266 074	266 344
	Städning enligt beställning	125 094	55 959
	Mattvätt/Hyrmattor	0	780
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 265	0
	Hissbesiktning	19 988	16 285
	Gemensamma utrymmen	54 573	10 288
	Garage/parkering	0	3 724
	Sophantering	5 049	0
	Gård	29 151	34 851
	Serviceavtal	150 431	229 181
	Förbrukningsmateriel	22 077	56 444
	Teleport/hissanläggning	0	48 363
	Brandskydd	24 700	29 580
		1 488 031	1 369 296
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 930	43 618
	Brf Lägenheter	64 021	44 015
	Lokaler	6 573	96 531
	Förskola	6 657	50 999
	Gemensamma utrymmen	57 328	66 051
	Tvättstuga	119 250	99 981
	Sophantering/återvinning	11 176	12 608
	Entré/trapphus	54 693	46 521
	Lås	197 031	95 911
	Installationer	0	8 015
	VVS	138 333	191 695
	Värmeanläggning/undercentral	37 538	6 289
	Ventilation	181 023	344 592
	Elinstallationer	130 891	172 931
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 745
	Bredband	1 921	805
	Hiss	174 853	139 926
	Huskropp utvändigt	25 822	0
	Tak	3 293	647
	Fönster	58 091	5 995
	Balkonger/altaner	0	3 830
	Mark/gård/utemiljö	0	4 932
	Garage/parkering	27 686	13 965
	Skador/klotter/skadegörelse	0	148 593
	Vattenskada	1 119 056	25 872
		2 427 168	1 631 069
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	398 934	130 213
	Hyreslägenheter	0	143 724
	Lokaler	138 494	471 250
	Tvättstuga	0	98 426
	Källare	60 963	0
	Entré/trapphus	417 430	30 343
	Lås	0	113 912
	VVS	674 041	435 636
	Ventilation	1 018 600	704 819
	Elinstallationer	49 380	0
	Fasad	0	165 573

Not 4 DRIFTKOSTNADER FORTS

Fönster	0	196 477
Balkonger/altaner	46 734	0
	2 804 575	2 490 374
Taxebundna kostnader		
El	846 557	429 706
Värme	1 817 336	1 739 504
Vatten	441 586	398 536
Sophämtning/renhållning	190 363	429 380
Grovsopor	0	40 485
	3 295 841	3 037 611
Övriga driftkostnader		
Försäkring	171 522	166 969
Markhyra/vägavgift/avgäld	44 500	42 649
Samfällighetsavgift	1 849 106	1 396 524
Kabel-TV	559 830	543 999
	2 624 957	2 150 141
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	554 815	524 666
TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 195 388	11 203 156

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2022

2021

Kreditupplysning	2 618	0
Medlemsinformation	3 130	0
Tele- och datakommunikation	21 504	28 002
Juridiska åtgärder	300	0
Inkassering avgift/hyra	12 725	17 651
Hysesförluster	101	1 011
Revisionsarvode extern revisor	39 410	38 225
Föreningskostnader	14 355	8 060
Styrelseomkostnader	8 406	10 476
Fritids- och trivselkostnader	2 953	5 180
Studieverksamhet	249	0
Förvaltningsarvode	252 951	247 728
Administration	134 359	28 005
Konsultarvode	326 601	347 302
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 650	10 490
	830 312	742 130

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2022

2021

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	217 350	214 950
Sociala kostnader	55 332	52 252
	272 682	267 202

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 525 748	1 525 748
	Förbättringar	1 939 425	1 939 425
	Markanläggning	44 738	44 738
	Inventarier	16 188	2 698
		3 526 099	3 512 608
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	142 994	0
		142 994	0
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	273 762 912	273 762 912
	Utgående anskaffningsvärde	273 762 912	273 762 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 323 423	-37 813 513
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 509 910	-3 509 910
	Utgående avskrivning enligt plan	-44 833 334	-41 323 423
	Planenligt restvärde vid årets slut	228 929 578	232 439 488
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	223 065 000	185 879 000
	Taxeringsvärde mark	268 201 000	237 447 000
		491 266 000	423 326 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	473 000 000	405 000 000
	Lokaler	18 266 000	18 326 000
		491 266 000	423 326 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	405 932	244 052
	Nyanskaffningar	1 158 740	161 880
	Utrangering/försäljning	-161 880	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 402 792	405 932
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-246 750	-244 052
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 188	-2 698
	Utrangering/försäljning	18 886	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-244 052	-246 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 158 740	159 182

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2022-12-31	2021-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		6 000	6 000	
			6 000	6 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto		27 632	23 114	
	Momsavräkning		154 594	0	
	Klientmedel hos SBC		12 065 557	14 324 849	
	Fordringar		600 000	0	
	Fordran samfällighet		9 633 770	8 823 519	
	Fordringar kreditfakturor		15 660	0	
	Räntekonto hos SBC		5 006 189	1 050 453	
			27 503 402	24 221 935	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31	
	Samfällighetsavgift		696 065	564 862	
	Sophämtning		0	139 634	
			696 065	704 496	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
		Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Nordea Institutionell Kortränta		29 270	29 523	29 270
			29 270	29 523	29 270
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		1 889 225	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		-1 889 225	-1 889 225	
	Vid årets slut		1 889 225	1 889 225	

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,110 %	18 000 000	18 000 000	2029-09-19
Nordea	1,660 %	17 562 500	18 212 500	2027-03-17
Nordea	2,990 %	9 937 500	9 937 500	2023-03-13
Summa skulder till kreditinstitut		45 500 000	46 150 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 587 500	-10 587 500	
		34 912 500	35 562 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 250 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	97 888	113 069
Sociala avgifter	30 756	35 526
Ränta	66 596	48 351
Avgifter och hyror	1 674 629	1 234 670
VVS	0	83 125
Konsultarvode	0	1 275
	1 869 869	1 516 016

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll av fönster sker under 2023

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Anna Melin
Ordförande

Claes Brauer
Ledamot

Ebba Fransen Björn
Ledamot

Michel Kalyun
Ledamot

Mari Liepins
Ledamot

Simon Semelin
Ledamot

Bengt Arne Roland Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Marie Bergwall
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 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 besluten 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. Riskerna 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 bristerna 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 revisionsred 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlopande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2023-

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Marie Bergwall
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 320 000	8 032 250	7 993 000
Hyror bostäder	1 487 000	1 518 654	1 581 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 076 000	1 747 881	1 704 000
Hyror lokaler	1 040 000	1 040 772	1 012 000
Hyror garage moms	912 000	905 098	907 000
Hyror parkering	19 000	19 198	16 000
Hyror garage	1 320 000	1 304 869	1 248 000
Hyror förråd	22 000	22 420	22 000
Hyror antennplats	50 000	51 496	50 000
Hyesrabatt	0	-650	0
Elintäkter	25 000	34 300	25 000
Elintäkter moms	40 000	4 200	4 000
Elintäkter laddstolpe	0	350	0
Gemensamhetslokal	0	3 250	0
Överlåtelse/pantsättning	30 000	45 402	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 000	18 883	20 000
Gästlägenhet	135 000	112 700	75 000
Öresutjämning	0	195	0
Fakturerade kostnader	0	1 688	0
Försäkringsersättning	0	600 000	0
Återbäring försäkringsbolag	0	18 642	0
Övriga intäkter	0	21 750	0
	15 492 000	15 503 349	14 657 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-640 000	-727 953	-592 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-52 588	-58 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 086	-3 000
Snöröjning/sandning	-17 000	0	0
Städning entreprenad	-294 000	-266 074	-272 000
Städning enligt beställning	-75 000	-125 094	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 265	0
Hissbesiktning	-18 000	-19 988	-18 000
Gemensamma utrymmen	-12 000	-54 573	-33 000
Garage/parkering	0	0	-2 000
Sopphantering	0	-5 049	-2 000
Gård	-39 000	-29 151	-43 000
Serviceavtal	-253 000	-150 431	-233 000
Förbrukningsmateriel	-63 000	-22 077	-17 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-50 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	-33 000	-24 700	-67 000
	-1 469 000	-1 488 031	-1 401 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 857 000	-11 930	-3 186 000
Brf Lägenheter	0	-64 021	0
Lokaler	0	-6 573	0
Förskola	0	-6 657	0
Gemensamma utrymmen	0	-57 328	0
Tvättstuga	0	-119 250	0
Sophantering/återvinning	0	-11 176	0
Entré/trapphus	0	-54 693	0
Lås	0	-197 031	0
VVS	0	-138 333	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-37 538	0
Ventilation	0	-181 023	0
Elinstallationer	0	-130 891	0
Bredband	0	-1 921	0
Hiss	0	-174 853	0
Huskropp utvändigt	0	-25 822	0
Tak	0	-3 293	0
Fönster	0	-58 091	0
Garage/parkering	0	-27 686	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	0
Vattenskada	0	-1 119 056	0
	-1 857 000	-2 427 168	-3 186 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-398 934	0
Lokaler	0	-138 494	0
Källare	0	-60 963	0
Entré/trapphus	0	-417 430	0
VVS	0	-674 041	0
Ventilation	0	-1 018 600	0
Elinstallationer	0	-49 380	0
Balkonger/altaner	0	-46 734	0
	0	-2 804 575	0
Taxebundna kostnader			
El	-950 000	-846 557	-434 000
Värme	-2 050 000	-1 817 336	-1 810 000
Vatten	-440 000	-441 586	-370 000
Sophämtning/renhållning	-350 000	-190 363	-400 000
Grovsopor	0	0	-35 000
	-3 790 000	-3 295 841	-3 049 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-184 000	-171 522	-171 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-47 000	-44 500	-43 000
Samfällighetsavgift	-2 510 000	-1 849 106	-2 418 000
Kabel-TV	-600 000	-559 830	-572 000
	-3 341 000	-2 624 957	-3 204 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-555 000	-554 815	-536 000
	-555 000	-554 815	-536 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 618	0
Medlemsinformation	0	-3 130	-3 000
Tele- och datakommunikation	-31 000	-21 504	-30 000
Juridiska åtgärder	0	-300	0
Inkassering avgift/hyra	0	-12 725	-20 000
Hysesförluster	0	-101	0
Revisionsarvode extern revisor	-43 000	-39 410	-54 000
Föreningskostnader	-9 000	-14 355	-5 000
Styrelseomkostnader	-11 000	-8 406	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-2 953	-9 000
Studieverksamhet	0	-249	0
Förvaltningsarvode	-273 000	-252 951	-300 000
Administration	-31 000	-134 359	-28 000
Konsultarvode	0	-326 601	-300 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 650	-11 000
	-415 000	-830 312	-770 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-217 000	-217 350	-217 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-69 000	-55 332	-69 000
	-287 000	-272 682	-288 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 526 000	-1 525 748	-1 526 000
Förbättringar	-1 940 000	-1 939 425	-1 940 000
Markanläggning	-45 000	-44 738	-45 000
Inventarier	-17 000	-16 188	0
Förlust avyttring mask/invent	0	-142 994	0
	-3 528 000	-3 669 092	-3 511 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-15 242 000	-17 967 475	-15 945 000
RÖRELSERESULTAT	250 000	-2 464 126	-1 288 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 595	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	216	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	66	0
Låneräntor	-790 000	-536 572	-557 000
Räntekostnader skattekonto	0	-287	0
Övriga räntekostnader	0	-14 862	0
	-790 000	-544 843	-557 000
RESULTAT	-540 000	-3 008 969	-1 845 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se