

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 Göteborgs.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 716447-3147. Föreningens andel är 43,12 procent. Samfälligheten består av tre anläggningar; GA:17, GA18 samt GA19 (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 procent. Sopsugsanläggningens verksamhet omfattar hantering och borttransport av bostadsavfall från de fastigheter i Olivedal som är delägare i samfällighetsföreningen.

#### Styrelsen

Marika Hagelin	Ledamot
Claes Brauer	Ledamot
Monika Cederqvist	Ledamot
Kerstin Eriksson Stävhammar	Ledamot
Staffan Nordin	Ledamot
Bengt Arne Svensson	Ledamot
Jan Thorell	Ledamot

Kerstin Caroline Florberger	Suppleant
Michel Kaiyun	Suppleant
Robin Nylén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
Erik Allerbo	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Michael Dahlgren	
Noelle Madsen	
Ann-Sofie Meldau	Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

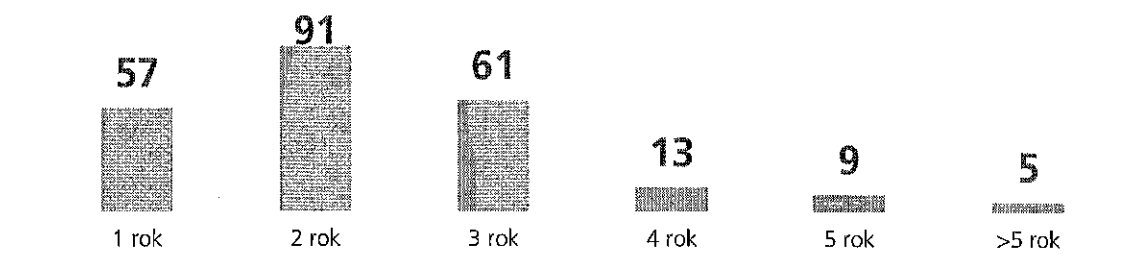
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 997 m<sup>2</sup>, varav 15 491 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 506 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 216 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Atlas Företagstjänst	98 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Dennis Sköld dentallab	76 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Göteborgs stad; Förskola	167 m <sup>2</sup>	2021-12-31
SDN Linne-Majorna: Förskola	1 066 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Ryska skolan i Göteborg AB	697 m <sup>2</sup>	2020-08-31
Ada Yoga	179 m <sup>2</sup>	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Invigdes juni 2019
Två övernattningslägenheter	Klara sommaren 2019

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 201 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 laddplatser
OVK	2017	OVK genomförd med anmärkning
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	2016	Två tidigare lokaler har byggts om och sålts som lägenheter
Säkring mot isbildning	2016 - 2017	Värmeslingor på tak för att förhindra isbildning
Brandåtgärder	2015 - 2016	Utrymningsvägar källare o garage
Uteplatser	2015 - 2016	
Relining	2015 - 2018	
Markarbeten	2014 - 2015	Ny belysning, entréer och räcken. Nya grillplatser samt rabatter
Uteplatser	2014 - 2015	Nya uteplatser i fasadliv
Entréer	2014	Nya entréer inkl dörrar, nytt innertak
Låssystem	2014 - 2015	nytt nyckelsystem med taggar
Bulleråtgärd	2013 - 2014	Byte till isolerglas mot Jungmansgatan NP 23-31
Takisolering	2013	Tilläggsisolering på båda fastigheterna
Fasadrenovering	2013 - 2014	Fasadrenovering, tvättning hydrofobering inkl intersealing samt utbyte av fogar
Takrenovering	2013	NP 23-31 Omläggning av tak samt nya förlängda krönlister
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	Styrsystem 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)
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Brandtätningar	2018-2019	Kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
Värme och ventilation	2018-2019	Översyn för att komma fram till rätt åtgärd har påbörjats under 2017

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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**

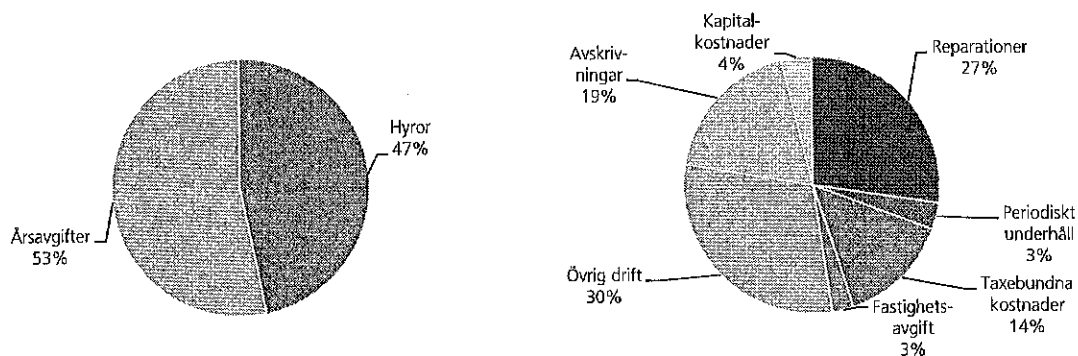
Föreningen har under 2019 slutfört arbetet med gemensamhetslokalerna. De två nyproducerade lägenheterna är sålda, uthyrningsrummen och föreningslokalen invigda, vaktmästare och styrelse har börjat använda sina lokaler. Totalkostnaden för projektering, ombyggnad och inredning har uppgick till 7.868.214 kronor varav 75% kostnadsfört.

Föreningen har utöver de två nyproducerade lägenheterna också sålt en hyreslägenheter. Försäljningarna har bokförts på balansräkningen och påverkar därför inte föreningens resultaträkning. Lite drygt 4,6 mnkr har använts för att minska föreningens skulder till Nordea. Den minskade skuldsättningen, framgångsrika förhandlingar om ränta på befintliga lån samt att en ränteswap på 15 mnkr löpte ut 2019 gör att räntekostnaderna minskar framöver.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 514 798</b>	<b>7 875 839</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	14 607 621	14 642 569
Finansiella intäkter	115	-374
Minskning kortfristiga fordringar	6 473	1 420 390
Medlemsinsatser	8 610 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 532 316
	<b>23 224 209</b>	<b>17 594 902</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 433 463	13 049 039
Finansiella kostnader	725 631	516 158
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 315 362	609 704
Minskning av långfristiga skulder	5 774 949	2 781 042
Minskning av kortfristiga skulder	712 318	0
	<b>22 961 723</b>	<b>16 955 943</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 777 284</b>	<b>8 514 798</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>262 487</b>	<b>638 959</b>

\*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 1 377 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

Ombyggnadsarbetet av gemensamma lokaler i övre huset har slutförts. De två nya lägenheterna har sålts, de två utyrningslägenheterna, föreningslokalen, vaktmästarlokal och styrelserummet har invigts.

Föreningen har utöver de två nyproducerade lägenheterna också sålt två tidigare hyreslägenheter. Försäljningarna har bokförts som insatskapital och överlåtelseavgift på balansräkningen, inget har bokförts som intäkt.

Föreningen har amorterat av banklånen med lite drygt 4,6 mnkr.

Arbetet med att få bättre ventilation i lägenheterna och godkänd OVK har påbörjats och beräknas vara slutförda våren 2020.

Inventering av värmesystemet har gjorts och underlag för upphandling av uppdatering av värmesystemet finns framme för upphandling under våren 2020.

Några av cykelrummen har renoverats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 216 st

Överlåtelse under året: 28 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 312

Tillkommande medlemmar: 55

Avgående medlemmar: 40

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 327

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	590	587	583	573
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	955	932	901	937
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 747	5 098	5 189	5 281
Eikostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	20	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	99	91	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	21	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	29	32	78
Soliditet (%)	74	72	72	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 997	-2 369	1 917	-10 850
Nettoomsättning (tkr)	14 590	14 507	14 311	14 271

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 491 m<sup>2</sup> bostäder och 2 506 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	160 814 055	1 715 404	0	159 098 651
Upplåtelseavgifter	103 321 179	6 894 596	0	96 426 583
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll	2 738 477	849 252	0	1 889 225
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>264 236 983</b>	<b>9 459 252</b>	<b>0</b>	<b>254 777 731</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-70 682 110	-849 252	-2 368 807	-67 464 050
Årets resultat	-3 997 163	-3 997 163	2 368 807	-2 368 807
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-74 679 272</b>	<b>-4 846 415</b>	<b>0</b>	<b>-69 832 858</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>189 557 710</b>	<b>4 612 837</b>	<b>0</b>	<b>184 944 873</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-3 997 163
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-68 792 884
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-74 679 272</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 738 477
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-71 940 795</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 589 766	14 507 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 855	135 467
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 607 621</b>	<b>14 642 569</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 174 624	-12 264 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 003 108	-521 646
Personalkostnader	Not 6	-255 731	-262 968
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 445 806	-3 445 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 879 268</b>	<b>-16 494 845</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 271 647</b>	<b>-1 852 276</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	169
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 631	-516 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 516</b>	<b>-516 532</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 997 163</b>	<b>-2 368 807</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 997 163</b>	<b>-2 368 807</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	237 534 243	240 980 048
Pågående byggnation	Not 9	1 925 066	609 704
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>239 459 309</b>	<b>241 589 752</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>239 465 309</b>	<b>241 595 752</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 662	7 889
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	15 906 591	15 688 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	646 796	646 796
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 568 049</b>	<b>16 343 605</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 14	29 270	29 270
		<b>29 270</b>	<b>29 270</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		99 621	68 051
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>99 621</b>	<b>68 051</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 696 940</b>	<b>16 440 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>256 162 248</b>	<b>258 036 678</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		261 498 506	252 888 506
Fond för yttre underhåll	Not 15	2 738 477	1 889 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>264 236 983</b>	<b>254 777 731</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-70 682 110	-67 464 050
Årets resultat		-3 997 163	-2 368 807
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-74 679 272</b>	<b>-69 832 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>189 557 710</b>	<b>184 944 873</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,18	36 862 500	66 418 745
Övriga långfristiga skulder		713 114	1 869 318
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 575 614</b>	<b>68 288 063</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,18	25 587 500	650 000
Leverantörsskulder		1 470 761	2 304 345
Övriga skulder		201 971	206 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 768 692	1 643 309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 028 924</b>	<b>4 803 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 162 248</b>	<b>258 036 678</b>

## 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 periodiseringar 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsreovering	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

	2019	2018
Årsavgifter	7 766 772	7 724 574
Hyror bostäder	1 953 309	2 050 802
Hyror lokaler momspliktiga	1 673 123	1 483 690
Hyror lokaler	996 867	976 692
Hyror garage moms	914 697	972 476
Hyror parkering	19 198	19 198
Hyror garage	1 188 964	1 175 843
Hyror förråd	20 266	29 037
Hyror antennplats	49 159	48 069
Hysesrabatt	-31 980	-10 660
Elintäkter	15 600	1 200
Elintäkter moms	3 600	600
Avgift andrahandsuthyrning	19 203	29 481
Gästlägenhet	900	6 000
Öresutjämning	88	99
	<b>14 589 766</b>	<b>14 507 102</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Återbäring försäkringsbolag	12 853	18 782
	Övriga intäkter	5 002	116 685
		<b>17 855</b>	<b>135 467</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	566 745	496 931
	Fastighetskötsel beställning	54 981	33 467
	Städning entreprenad	266 344	265 583
	Städning enligt beställning	5 444	19 729
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 610	0
	Hissbesiktning	13 930	15 804
	Gemensamma utrymmen	35 525	10 445
	Soppantering	0	4 116
	Gård	61 030	37 760
	Serviceavtal	206 230	127 262
	Förbrukningsmateriel	33 643	6 871
	Teleport/hissanläggning	2 331	0
	Störningsjour och larm	0	1 115
	Brandskydd	55 254	11 723
		<b>1 348 066</b>	<b>1 030 805</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 977 793	1 837 198
	Brf Lägenheter	11 359	7 123
	Lokaler	6 739	82 937
	Förskola	0	3 828
	Gemensamma utrymmen	45 266	8 502
	Tvättstuga	79 950	102 391
	Soppantering/återvinning	22 211	5 413
	Entré/trapphus	26 707	27 871
	Lås	93 991	124 529
	Installationer	0	3 641
	VVS	13 942	117 535
	Värmeanläggning/undercentral	42 307	14 249
	Ventilation	165 352	61 584
	Elinstallationer	192 708	8 044
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 252	3 437
	Bredband	3 744	0
	Hiss	121 308	160 686
	Fasad	0	1 699
	Balkonger/altaner	8 788	8 195
	Skador/klotter/skadegörelse	19 426	12 605
	Vattenskada	210 936	120 650
		<b>5 076 778</b>	<b>2 712 117</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	279 509	395 168
	Tvättstuga	82 212	0
	Källare	0	201 101
	Entré/trapphus	23 309	0
	VVS	0	27 372
	Värmeanläggning	148 820	0
	Ventilation	90 138	0
	Elinstallationer	0	304 122
	Garage/parkering	0	112 210
		<b>623 988</b>	<b>1 039 973</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER forts</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	414 187	397 353
	Värme	1 565 572	1 784 920
	Vatten	355 513	334 897
	Sophämtning/renhållning	319 593	227 896
	Grovsopor	19 690	11 526
		<b>2 674 556</b>	<b>2 756 591</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	146 873	132 182
	Samfällighetsavgift	2 323 481	3 636 304
	Kabel-TV	474 028	468 366
	Bredband	1 376	0
		<b>2 945 758</b>	<b>4 236 852</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>505 478</b>	<b>488 088</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>13 174 624</b>	<b>12 264 426</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	7 609	5 877
	Tele- och datakommunikation	12 064	14 795
	Juridiska åtgärder	2 543	126 653
	Inkassering avgift/hyra	7 650	9 718
	Hysesförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	58 078	45 500
	Föreningskostnader	30 896	20 971
	Styrelseomkostnader	12 691	7 825
	Fritids- och trivselkostnader	18 206	5 350
	Förvaltningsarvode	238 666	230 481
	Administration	54 539	18 545
	Korttidsinventarier	51 515	0
	Konsultarvode	491 108	25 946
	Föreningsavgifter	7 373	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 170	9 980
		<b>1 003 108</b>	<b>521 646</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	210 850	208 131
	Kostnadsersättningar	0	57
	Sociala kostnader	44 881	54 780
		<b>255 731</b>	<b>262 968</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 525 748	1 525 748
	Förbättringar	1 875 320	1 875 320
	Markanläggning	44 738	44 738
		<b>3 445 806</b>	<b>3 445 806</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	271 837 846	271 837 846
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>271 837 846</b>	<b>271 837 846</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-30 857 797	-27 411 992
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 445 806	-3 445 806
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-34 303 603</b>	<b>-30 857 797</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>237 534 243</b>	<b>240 980 048</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	185 879 000	142 412 000
	Taxeringsvärde mark	237 447 000	139 111 000
		<b>423 326 000</b>	<b>281 523 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	405 000 000	264 000 000
	Lokaler	18 326 000	17 523 000
		<b>423 326 000</b>	<b>281 523 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets ingång	609 704	0
	Årets investeringar	1 315 362	609 704
	Vid årets slut	<b>1 925 066</b>	<b>609 704</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	244 052	244 052
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>244 052</b>	<b>244 052</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-244 052	-244 052
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-244 052</b>	<b>-244 052</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000	
		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	86 960	88 210	
	Skattefordran	40 936	58 326	
	Klientmedel hos SBC	8 677 664	8 446 746	
	Inkasso	1 125	0	
	Fordringar	525	525	
	Fordran samfällighet	7 099 381	7 095 112	
		<b>15 906 591</b>	<b>15 688 919</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Samfällighetsavgift	646 796	646 796	
		<b>646 796</b>	<b>646 796</b>	
<b>Not 14</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2019-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>
	Nordea Institutionell kortränta	29 270	29 772	29 270
		<b>29 270</b>	<b>29 772</b>	<b>29 270</b>
<b>Not 15</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	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	-1 039 973	-1 889 225	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 738 477</b>	<b>1 889 225</b>	

**Not 16** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,184 %	24 937 500	24 937 500	2020-05-29
Nordea	0,390 %	0	14 787 540	2019-10-14
Nordea	0,430 %	0	16 362 455	2019-10-02
Nordea	0,540 %	0	10 981 250	2019-03-29
Nordea	1,110 %	18 000 000	0	2029-09-19
Nordea	1,660 %	19 512 500	0	2027-03-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>62 450 000</b>	<b>67 068 745</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 587 500	-650 000	
		<b>36 862 500</b>	<b>66 418 745</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 200 000 kr.

**Not 17** ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

		2019-12-31	2018-12-31	
Marknadsvärde ränteswapar (negativt)			1 869 318	
<b>RänteSwap kontrakt</b>	<b>Föreningen betalar</b>	<b>Nordea betalar</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Förfallodag/ löper till</b>
Nordea	3,8700 %	-0,3940 %	25 000 000	2020-08-31
<b>Summa lån som omfattas av ränteswapar:</b>			<b>25 000 000</b>	





<b>Not 18</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

<b>Not 19</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	117 253	113 404
	Sociala avgifter	36 841	35 631
	Ränta	156 290	130 259
	Avgifter och hyror	1 458 308	1 364 015
		<b>1 768 692</b>	<b>1 643 309</b>

**Not 20** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilation/OVK slutförs under våren 2020.

Upphandling av arbeten för värmesystemet sker under våren.

Fortsatt arbete med cykelrum resulterar i ytterligare utrymmen för cyklar.

En till hyreslägenhet såldes i början av 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 13 / 5 - 2020



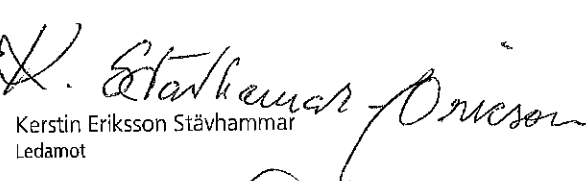
Marika Hagelin  
Ledamot



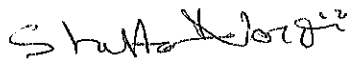
Claes Brauer  
Ledamot



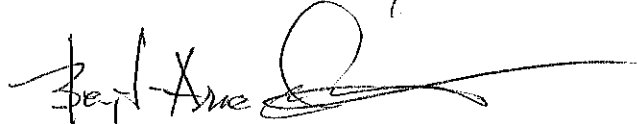
Monika Cederqvist  
Ledamot



Kerstin Eriksson Stävhammar  
Ledamot



Staffan Nordin  
Ledamot



Bengt Arne Svensson  
Ledamot



Jan Thorell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 - 2020  
KPMG AB



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



Erik Allerbo  
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 2019.

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 2019 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 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 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.

### 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, förfälskning, 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 revisionslag 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

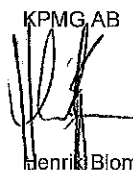
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 den 13 maj 2020

Erik Allerbo

Förtroendevald revisor

KPMG AB  
  
Henrik Biom

Auktoriserad revisor