

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 135-202204111057-543099.pdf

Storlek: 275381 byte

Hashvärde SHA256:

c2148a7ff24e6c3c5dce0d4e4bb51cfb7413d6761b4fc6db5c8cb3deea5018f1

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 8:

Frida Marianna Schwarz

Signerat med BankID 2022-04-11 20:31 Ref: 0c7f440c-b0a3-436a-9aa4-d135fd588337

NIKLAS LIND

Signerat med BankID 2022-04-14 10:21 Ref: 9b3f9559-55bb-4661-bff1-bb1812e66e8e

PER HULTMAN

Signerat med BankID 2022-04-14 14:50 Ref: 87cd61e8-3c9e-46f8-9517-687a6db8f9b4

CAMILLA HAABER-BERNTH

Signerat med BankID 2022-04-17 01:49 Ref: 7aa69b5b-11a0-45dc-9b6c-fbfb25baf80b

Anna Petra Jansson

Signerat med BankID 2022-04-20 12:14 Ref: ffc920f-49ff-4388-9d1f-89f0871a162c

JENS WIKSTRÖM

Signerat med BankID 2022-04-20 13:32 Ref: 795a45c0-276a-4677-b48d-30aab5542ca6

CARL KINDAL

Signerat med BankID 2022-04-20 15:38 Ref: f8c5624a-a404-4eb7-9d1e-414d4751b683

Brita Schumacher

Signerat med BankID 2022-04-20 16:44 Ref: 15d06e86-3e31-403f-8c03-c3b4d0115f6f

Årsredovisning

för

BRF Nordostpassagen

769620-3145

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för BRF Nordostpassagen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen skall långsiktigt verka för att sänka medlemmarnas avgifter och minska föreningens skuldsättning samtidigt som fastighetens underhållsplan följs och fastighetens nuvarande tekniska standard bibehålls.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-08. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 15	2010-03-11	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa Försäkrings AB Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Försäkringen har även kollektiv bostadsrättsförsäkring. Föreningen har även köpt Trygghetspaket hos Anticimex.

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1884 och består av ett bostadshus med källare, bottenvåning samt 3 våningar och vind. Gårdshus i en våning. Fastigheten genomgick en större ombyggnad 1972.

Fastighetens värdeår är 1960.

Fastighetens totalyta 939 kvm. 784 kvm utgör bostadsrättsyta och 155 kvm utgör lokalyta, varav 20 kvm utgörs av föreningens ateljé/gårdshus som nu upplåts som mötesrum. Tomtarealen är 452 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

3 rok	5 rok
7	1

I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	105 kvm	2023-04-30
Kontor	20 kvm	2023-04-30
Affärslokal	30 kvm	2022-09-30

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och som har förlängts till 2021. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av

Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Hisservice - Inspecta Sweden AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem AB samt Stockholms stadsnät

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Ommålning av taket	2010
Renovering av fönster	2011
Nya balkonger	2011
Nya entrédörrar gård och gårdshus	2011
Installation av fibernod Stokab	2011
Renovering av entre och trapphus	2013
Installation av säkerhetsdörrar	2013
Renovering och ombyggnad av lokal	2014
Underhåll varmvattenberedare	2015
Underhåll och uppfräschning av lokal i gatuplan	2015
OVK besiktning	2015
Spolning av stammar	2016
Installation av inluftsventiler i samtliga lägenheter	2016
Rengöring av ventilationstrummor	2017
Installation av ny fläktmotor	2017
Underhåll av dagvattenbrunn och tillhörande rör	2019
Renovering av källare	2019
Ommålning av tak samt uppgraderad taksäkerhet	2019
Renovering av gård	2020
Renovering av gårdshus	2020
Stammar spolade och filmade	2020
LED belysning installerad i den större kontorslokalen	2020
Stambyte liggande stammar i källaren	2020-2021
Renovering av ytskikt i källaren	2021
Renovering av våtutrymme i affärslokal i källaren	2021
Installation av pumpgrop för avrinning från soprum&vägg	2021
Ny elcentral samt ny dragning av el i källaren	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Den stamspolning och filmning som genomfördes under 2020 pekade på att liggande stammar i källaren uppvisade slitage.

Föreningen har 2020-2021 åtgärdat samtliga anmärkningar från filmningen genom att genomföra stambyte av samtliga liggande stammar i källaren samt åtgärdat mindre anmärkningar i en lägenhet och i uthyrd lokal.

I samband med stambytet har även:

- ytskikten i källaren renoverats
- våtutrymmet i affärslokalen renoverats
- delar av ytskikt i affärslokalen renoverats

En pumpgrop med mekanisk pump har installerats i källaren för att hantera avrinning av vatten från tvätt av sopsug samt läckage från källarvägg.

Föreningen har låtit byta ut elcentral och eldragningar i källaren.

Föreningens lån

Föreningen hade enligt Engagemangsbesked från banken per 2021-12-31:

Företagslån 3 mån: 1.300.000,00 SEK

Företagslån 3 mån: 1.000.000,00 SEK

Företagslån 5 år: 1.175.000,00 SEK (bunden ränta tom 2022-05-08)

Företagslån övr säk: 135.000,00 0,00 SEK

Företagslån övr säk: 350.000,00 0,00 SEK

Summa skulder: 3.960.000,00 SEK

Under året har lånet med bunden ränta som förföll 2021-06-15 lagts om till rörlig ränta.

Styrelsen har tidigare tagit ett rikttningsbeslut om att lån som förfaller ska övergå till obunden ränta för att sedermera kunna konkurrensutsätta nuvarande bank.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Ny version av underhållsplan

Gällande underhållsplan gäller till och med 2021. Under 2022 tas ny underhållsplan fram som skall beslutas under 2022 för att skapa fortsatt god planerbarhet i föreningens underhållsarbete.

Planerade investeringar och större underhållsarbeten

2019-2021 har föreningen genomfört många större renoveringar och under 2022 kommer underhållsplanen ses över och uppdateras för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 11 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13 st.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under år 2021 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Niklas Lind	Ledamot	Ordförande
Petra Jansson	Ledamot	
Per Hultman	Ledamot	
Camilla Haaber-Bernth	Ledamot	
Marianne Schwarz	Ledamot	
Carl Kindahl	Ledamot	
Jens Wikström	Ledamot	
Rolf Gunnarsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har under året avhållit fyra (4) protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher Auktoriserad revisor

Valberedning

Ingen utsedd

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-04.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2010 - 2011. From 1 juni 2012 togs beslutet om en avgiftshöjning på 45 kr per kvm. Avgifterna har varit oförändrade sedan 1 juni 2012.

Lån

Föreningen har 5 stycken lån hos Häradssparbanken Mönsterås om sammanlagt 3 960 000 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	704	676	600	591	539
Resultat efter finansiella poster	-185	-475	-449	-50	-128
Soliditet (%)	82	82	80	85	85
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	144	144	144	144	144
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 051	5 064	4 432	4 432	4 432

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 150 000	549 415	-1 943 581	-474 995	19 280 839
Disp av föreg års resultat			-474 995	474 995	0
Förändring under året		97 809	-97 809	-185 237	-185 237
Belopp vid årets utgång	21 150 000	647 224	-2 516 385	-185 237	19 095 602

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 516 385
årets förlust	-185 238
	-2 701 623

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	97 809
i ny räkning överföres	-2 799 432
	-2 701 623

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	703 607	675 942
Övriga rörelseintäkter	2	11 014	8 130
Summa rörelseintäkter		714 621	684 072
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-437 561	-741 297
Driftskostnader	4	-203 511	-148 886
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-61 229	-71 583
Avskrivningar	6	-134 296	-134 296
Summa rörelsekostnader		-836 597	-1 096 062
Rörelseresultat		-121 976	-411 990
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 262	-63 005
Summa finansiella poster		-63 262	-63 005
Resultat efter finansiella poster		-185 238	-474 995
Årets resultat		-185 238	-474 995

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

22 906 063

23 040 359

Summa materiella anläggningstillgångar

22 906 063

23 040 359

Summa anläggningstillgångar

22 906 063

23 040 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 435

7 059

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 343

13 624

Summa kortfristiga fordringar

21 778

20 683

Kassa och bank

Kassa och bank

290 767

532 782

Summa kassa och bank

290 767

532 782

Summa omsättningstillgångar

312 545

553 465

SUMMA TILLGÅNGAR

23 218 608

23 593 824

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 150 000

21 150 000

Fond för yttre underhåll

647 224

549 415

Summa bundet eget kapital

21 797 224

21 699 415

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 516 385

-1 943 581

Årets resultat

-185 238

-474 995

Summa ansamlad förlust

-2 701 623

-2 418 576

Summa eget kapital

19 095 601

19 280 839

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 175 000

1 175 000

Summa långfristiga skulder

1 175 000

1 175 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 785 000

2 795 000

Leverantörsskulder

18 863

17 892

Skatteskulder

6 136

15 518

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

138 008

309 575

Summa kortfristiga skulder

2 948 007

3 137 985

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 218 608

23 593 824

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnation	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	112 768	112 768
Hyror bostäder	95 266	79 333
Hyror lokaler	451 544	439 810
Fast.skatt ej moms	44 030	44 030
	703 608	675 941

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 666	930
Stadsnät	4 704	7 200
Övr ersättningar och intäkter	4 644	0
	11 014	8 130

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-287 309	-569 227
Markytor, trädgård	-9 300	-59 919
El	-107 433	-79 267
Vatten och avlopp	-22 551	-21 067
Sophämtning/renhållning	-10 968	-6 475
Källsortering	0	-5 341
	-437 561	-741 296

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-30 625	-29 125
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-2 378
Hisservice	-4 531	-8 292
Övriga fastighetskostnader	-17 825	-8 639
Fastighetsförsäkring	-38 542	-36 040
Kabel-tv	-2 253	-2 228
Bredband	-5 929	-5 292
Fastighetsskatt	-57 161	-56 891
Snöröjning	-35 845	0
F-skötsel	-10 800	0
	-203 511	-148 885

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Telefon	-557	-5 473
Revisionsarvoden	-19 125	-18 350
Fastighetsförvaltning	-32 336	-30 816
Möteskostnader	-2 736	-635
Bankkostnader	-3 900	-12 768
Konsultarvoden	-2 575	-3 540
	-61 229	-71 582

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-107 870	-107 870
Ombyggnad	-26 426	-26 426
	-134 296	-134 296

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	23 813 030	23 813 030
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	23 813 030	23 813 030
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 036 922	-929 052
Årets avskrivningar enligt plan	-107 870	-107 870
Utgående avskrivning enligt plan	-1 144 792	-1 036 922
Planenligt restvärde vid årets slut	22 668 238	22 776 108
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 948 000	10 948 000
Mark	21 655 000	21 655 000
	32 603 000	32 603 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	4 403 000	4 403 000
	32 603 000	32 603 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	528 511	528 511
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	528 511	528 511
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-264 260	-237 834
Årets avskrivningar enligt plan	-26 426	-26 426
Utgående avskrivning enligt plan	-290 686	-264 260
Planenligt restvärde vid årets slut	237 825	264 251
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader	9 642 388	9 750 258
Mark	13 025 850	13 025 850
Ombyggnad	237 825	264 251
	22 906 063	23 040 359

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Häradsbanken Mönsterås	1,6	2022-03-30	1 300 000	1 300 000
Häradsbanken Mönsterås	1,55	2022-03-30	1 000 000	1 000 000
Häradsbanken Mönsterås	1,97	2027-05-08	1 175 000	1 175 000
Häradsbanken Mönsterås	1,55	2022-03-30	135 000	145 000
Häradsbanken Mönsterås	1,55	2022-03-30	350 000	350 000
			3 960 000	3 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 785 000	2 795 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 975 000	3 975 000
	3 975 000	3 975 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera och eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Underskrifter

Stockholm

Niklas Lind
Ordförande

Petra Jansson

Per Hultman

Camilla Haaber-Bernth

Carl Kindahl

Marianne Schwarz

Jens Wikström

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor