



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 7         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 8         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 9         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 9         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 9         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 10</b> |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 11</b> |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 13</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 14</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 23</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1970 och 1980.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 221 bostadsrätter om totalt 15 753 kvm och 6 lokaler om 2 282 kvm. Byggnadernas totalyta är 17997 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Simon Olof Semelin  | Ordförande      |
| Mattias Näzell      | Styrelseledamot |
| Philip Folkesson    | Styrelseledamot |
| Harald Schörnig     | Styrelseledamot |
| Erik Stööp Hedborg  | Styrelseledamot |
| Max Carlström       | Styrelseledamot |
| Joan Said           | Styrelseledamot |
| Anna Melin          | Suppleant       |
| Bengt Arne Svensson | Suppleant       |
| Celia Hök Frölander | Suppleant       |

## Valberedning

Grete Hjorth-Knutsen  
Mattias Seljee

## Firmateckning

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

## Revisorer

KPMG AB            Auktoriserad revisor    Henrik Blom  
Marie Bergwall    Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022. Föreningen kommer under 2025 upprätta en ny underhållsplan med hjälp av SBC.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● VVC - Arbete med uppdaterade VVC-ledningar i nedre huset  
Bredband - Byte switchar, installation fiber-LAN i lägenheter och lokaler som saknat  
Solceller - Genomförd förstudie för att utreda möjlighet att installera solceller på hustak  
Fasader - Åtgärder har vidtagits för att förebygga fasadläckage på vissa ställen
- 2023** ● Laddplatser garage - Samtliga p-platser förberedda för laddare, installation laddare på drygt 100 platser  
IMD - Individuell Mätning och Debitering av el, samtliga lägenheter och lokaler  
OVK - Genomförd  
VVC - Uppdatering av VVC-ledningar i två uppgångar, fortsatt arbete med resterande uppgångar övre huset
- 2022-2023** ● Avlopp - Filmning och spolning avloppsledningar
- 2021** ● Laddplatser garage - Installation av ytterligare 17 laddstationer  
Bredband - Nytt avtal skrivet med Tele2 för bättre kapacitet
- 2020** ● Värmesystemet - Uppdatering och byte av termostater  
OVK - Godkänd OVK för samtliga lägenheter
- 2019-2020** ● Värmesystemet - Kravställning och offertförfrågan inledd  
Ventilation/OVK - Rensning av kanaler och uppdatering av fläktar  
Cykelrum - Upprustning befintliga cykelrum, iordningställande nytt cykelrum
- 2018** ● Källarförråd - Rörelsestyrning samt förbättring av belysning  
Lokaler - Nya föreningslokaler och 2 gästrum, samt 2 nya lägenheter  
Värme och ventilation - Översyn för att komma fram till rätt åtgärd, påbörjats 2017

- 2018** ● Brandtätningar - Kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen  
Garage - Installation av laddplatser för elbilar  
Källargångar - Ommålning av ytskikt och dörrar
- 2017** ● OVK - OVK genomförd med anmärkning
- 2016-2017** ● Säkring mot isbildning tak - Installation värmeslingor på tak för att förhindra isbildning
- 2016** ● Ombyggnad av lokaler till lägenheter - Två lokaler har byggts om och sålts som lägenheter
- 2015-2018** ● Relining avloppsledningar
- 2015-2016** ● Brandåtgärder - Utrymningsvägar källare och garage  
Uteplatser
- 2014-2015** ● Låssystem - Nytt nyckelsystem med taggar  
Uteplatser - Nya uteplatser i fasadliv  
Markarbeten - Ny belysning, nya entreer, räcken, grillplatser och rabatter
- 2014** ● Entréer - Nya entréer inklusive dörrar och innertak
- 2013-2014** ● Fasadrenovering - Tvättning, hydrofobering inkl. intersealing, samt byte av fogar  
Bulleråtgärd - Byte till isolerglas mot Jungmansgatan, NP 23-31
- 2013** ● Takrenovering - Omläggning av tak samt nya förlängda krönlister, NP 23-31  
Takisolering - Tilläggsisolering tak på båda fastigheterna
- 2012** ● Bredband - Anslutning samtliga bostäder till ComHem, IP-telefoni, bredband och grundutbud  
TV ingår i avgiften
- 2011-2013** ● Energideklaration - Energideklaration utförd, användning övre/nedre huset 129/125 kWh/kvm
- 2011-2012** ● Källargångar - Installation av rörelsestyrd belysning i källargångar
- 2009** ● Undersökning PCB i fogar - Samtliga fogar omfogade på 90-talet, fria från PCB
- 2007-2008** ● Radonmätning - Resultat indikerar lägre än 200 Bq/kubikmeter
- 2007** ● Fasad - Hydrofobering av gavlar för att förhindra fasadläckage
- 2006-2018** ● Källarförråd - Inbrottsförstärkning av källardörrar
- 2006-2007** ● Trapphus - Ommålning trapphus Np 9-19 (2006), Np 23-31 (2007)
- 2006** ● Värmeåtervinning - Installation utrustning för värmeåtervinning 2006, i drift 2007  
Ventilation - Installation styrsystem för ventilation lokaler 2006, i drift 2007  
Belysning - Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga trapphus

- 2004-2011** ● Hissar - Nya hissar uppgångar Np 23 (2004), Np 11, 15 (2007), Np 27, 31 (2008), Np 9, 25, 29 (2010), Np 13, 17, 19 (2011)
- 2004-2007** ● Badrum - Renovering av samtliga badrum, klart maj 2007
- 2004-2005** ● Terrasser - Renovering, avslutat maj 2005
- 2003-2004** ● Tvättstugor - Totalrenovering samtliga tvättstugor, inklusive nya maskiner
- 2003** ● Bredband - Installation bredband till samtliga lägenheter

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Förråd - Åtgärder för förbättrad ventilation i förråd nedre källarvåningar  
Allmänna ytor - Uppfräschning av korridorer i nedre huset  
Solceller - Fortsatt arbete med utvärdering och eventuell installation av solceller  
VVC - Fortsatt arbete med inkoppling av nytt VVC-system i lägenheter
- 2025-2026** ● Fönster/fönsterdörrar - Underhåll/renovering samtliga fönster, möjlighet till uppdatering träfönster och fönsterdörrar

#### Avtal med leverantörer

|                                |                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------|
| Skadedjursbekämpning           | Anticimex                                |
| Nycklar                        | Avarn                                    |
| El, leverans                   | Bixia                                    |
| Vatten & avlopp                | Elite rör, PS rör                        |
| Fjärrvärme & elnät             | Göteborg Energi                          |
| Målning inomhus                | Krister Barking måleri Kungälv           |
| Låssystem                      | Låsspecialisten                          |
| Tvättmaskiner                  | Maximal Hushållsservice                  |
| Teknisk förvaltning            | NABO                                     |
| Fastighetsskötsel              | NABO                                     |
| Städning inomhus               | Olivedal Hus & Hem                       |
| Elarbeten                      | Olofssons EL                             |
| El, mätning IMD                | Rexel                                    |
| Ekonomisk förvaltning          | SBC                                      |
| Värme & ventilation            | Siemens                                  |
| Laddstationer elbilar          | Smart Charge BRF                         |
| Inköp vitvaror                 | Svesjö AB                                |
| Bredband, TV                   | Tele2 (till 2024-06-30)                  |
| Bredband, TV                   | Telenor (från 2024-07-01)                |
| Hissar                         | Vinga Hiss                               |
| Brandsäkerhet                  | Presto                                   |
| Lokaler                        | Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening |
| Webbplats, epost & molnlagring | Remote 24                                |
| Digital signering              | Scrive AB                                |
| Fastighetsförsäkring           | Länsförsäkringar                         |
| Klottersanering                | Klotterjägarna                           |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 716447-3147, med en sammanlagd andel på 21,25 %.

Samfälligheten förvaltar markanläggningar och garage inom området, samt dammanläggning.

Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening utgörs av gemensamhetsanläggningarna Fridhem, Johannedal samt Dammen. Vår andel av Johannedal är 40,87 %, Fridhem 0 %. Kostnadsfördelningen är 52 % på Johannedal och 48 % på Fridhem. Dammen har motsvarande fördelning. Sammantaget är alltså föreningens andel i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 21,25 %.

Föreningen är även medlem i Vegastadens Sopsugsamfällighet 716444-3272, med en andel på 12,11 %.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Brf Nordostpassagen inledde 2024 med en stark ekonomi och stabil kassa, vilket bibehållits under året.

Föreningen har under verksamhetsåret vidtagit åtgärder för att stärka föreningens ekonomi, både på kort och lång sikt.

För att optimera kapitalförvaltningen har merparten av likvida medel flyttats till Handelsbanken, där högre ränta erbjuds. Dessa medel kommer att användas för investeringar i den nära framtiden.

Under året har ett hyresavtal för bostadslägenhet sagts upp. Lägenheten har sålts som bostadsrätt under början av 2025, vilket har genererat ett betydande tillskott till föreningens kassa. Dessa medel kommer att möjliggöra ytterligare investeringar i fastigheterna.

Föreningen har fortsatt bevakat pågående överklagan gällande moms, där Förvaltningsrätten har bifallit föreningens krav på omprövning av omsättningsbaserad moms. Ärendet har återremitterats till Skatteverket, och föreningen inväntar ett definitivt beslut under 2025. Slutgiltigt bifall skulle innebära ett tillskott på närmare en miljon kronor i återbetalning, samt möjlighet till högre momsavdrag framöver.

Föreningen har granskat samtliga aktuella lokalhyresavtal, och valt att säga upp ett av dessa för omförhandling. Fler lokalhyresavtal med framtida villkorsändringsdatum kan komma att omförhandlas. Dessutom har årshyran för garageplatser till externa hyresgäster justerats. Dessa två åtgärder väntas öka föreningens intäkter med cirka 250 000 kronor årligen.

Ovan nämnda åtgärder har bidragit till att årsavgifterna för bostadslägenheter kunnat hållas oförändrade under 2024. Inga avgiftshöjningar har hittills beslutats för 2025.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under året genomfört två större upphandlingar av leverantörsavtal.

BREDBAND, TV OCH TELEFONI. I början av året upphandlades ny leverantör för bredband, TV och telefoni. Föreningen har tidigare haft avtal med Tele2, vilket sades upp under 2023. Styrelsen beslutade att teckna nytt avtal med Telenor, med start 1 juli 2024. Övergången medförde flera förbättringar, bland annat ett utökat utbud av TV-kanaler, ny och uppgraderad utrustning till samtliga boende, byte av switchar samt installation av fiber-LAN i alla lägenheter och lokaler som tidigare saknat detta. Dessutom har bytet resulterat i en betydande kostnadsbesparing.

Dessvärre har bytet också inneburit vissa tekniska utmaningar, bland annat problem med porttelefonen och att de mediahubbar som delats ut till boende inte fungerar tillfredsställande. Styrelsen arbetar i nära dialog med Telenor och Låsspecialisten för att så snart som möjligt lösa dessa problem.



**FÖRVALTNINGSAVTAL.** Föreningen har under året sagt upp avtalen med SBC för ekonomisk förvaltning, Nabo för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, samt Olivedal Hus & Hem för lokalvård. Uppsägningarna initierades då föreningen inte var helt nöjd med kvaliteten på den service Nabo tillhandahållit.

Under hösten genomfördes en ny upphandling med stöd av en extern upphandlingskonsult. Beslutet att även inkludera ekonomisk förvaltning och lokalvård i upphandlingen togs för att möjliggöra en helhetslösning med totalförvaltning. Efter noggrann utvärdering av inkomna anbud valdes SBC som totalförvaltare, med start 1 januari 2025. Avtalet med SBC omfattar samtliga förvaltningsområden: ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård.

Förutom något lägre totalkostnad förväntas detta ge bättre samordning och förbättra servicen för föreningens medlemmar.

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året arbetat med flera tekniska projekt och åtgärder för att förbättra fastigheterna.

**SOLCELLER.** Ett större projekt är fortsatt planering av solcellsinstallation på våra tak, där föreningsstämman 2024 gett styrelsen mandat att driva projektet vidare och genomföra det under givna förutsättningar. Under året har en djupare utredning av förutsättningarna genomförts, och styrelsen planerar att ta in offerter under våren 2025.

**UPPRUSTNING AV FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR.** Arbetet med upprustning av fönster och fönsterdörrar har fortsatt på projektstadiet. Provmontage har genomförts i ett par lägenheter, och tillsammans med projektledare har föreningen tagit ytterligare steg framåt.

**VARMVATTENCIRKULATION.** Under pågående ombyggnad av VVC-ledningar har flera frågetecken dykt upp. Projektet sattes därför på paus och extern VVS-konsult har kopplats in för att utreda tekniken. Projektet avses fortsätta under 2025. När det gäller VVC-ledningar i nedre huset har arbetet pågått under året, men projektet har ännu inte slutförts.

**AVLOPPSLÄCKAGE.** Under året drabbades föreningen av ett avloppsläckage på Nordostpassagen 31, vilket påverkade tre lägenheter. På grund av svårighet att lokalisera läckan drog reparationsarbetet ut på tiden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 320 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 322 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 16 474 486  | 15 635 496  | 14 861 268  | 14 574 059  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 260 986  | -183 980    | -3 008 969  | -1 576 080  |
| Soliditet (%)                                      | 84          | 85          | 81          | 81          |
| Yttre fond                                         | 2 987 698   | 1 889 225   | 1 889 225   | 1 889 225   |
| Taxeringsvärde                                     | 491 266 000 | 491 266 000 | 491 266 000 | 423 326 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 603         | 573         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 52,1        | 51,0        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 367       | 2 412       | 3 458       | 3 508       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 904       | 1 940       | 2 528       | 2 564       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 206         | 235         | 193         | 246         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 68          | 30          | 47          | 24          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 133         | 112         | 101         | 97          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 32          | 29          | 25          | 22          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 233         | 171         | 173         | 143         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,38        | 1,73        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,93        | 4,21        | -           | -           |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 412 659 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2024 ett resultat på -1 260 986 kr. Det negativa resultatet förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar om 3 617 983 kr samt kostnadsfört planerat underhåll. Det negativa resultatet påverkar inte föreningens likviditet, då kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 3 004 681 kr. Styrelsen bedömer att det negativa resultatet inte innebär några försämrade möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 163 538 598        | -                                            | -                               | 163 538 598        |
| Upplåtelseavgifter       | 125 769 908        | -                                            | -                               | 125 769 908        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 889 225          | -790 752                                     | 1 889 225                       | 2 987 698          |
| Balanserat resultat      | -81 409 331        | -606 772                                     | -1 889 225                      | -82 691 784        |
| Årets resultat           | -183 980           | 183 980                                      | -1 260 986                      | -1 260 986         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>209 604 420</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 260 986</b>               | <b>208 343 434</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -80 802 558        |
| Årets resultat                                                     | -1 260 986         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 889 225         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-83 952 769</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 1 359 050          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-82 593 719</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 16 474 486         | 15 635 496         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 283 020            | 627 918            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>16 757 506</b>  | <b>16 263 414</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -12 903 339        | -11 430 062        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -1 037 392         | -479 542           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -326 408           | -300 786           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 617 983         | -3 625 788         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-17 885 121</b> | <b>-15 836 178</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 127 615</b>  | <b>427 236</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 343 073            | 85 264             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -476 444           | -696 480           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-133 371</b>    | <b>-611 216</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 260 986</b>  | <b>-183 980</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 260 986</b>  | <b>-183 980</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 22 | 221 473 732 | 224 931 094 |
| Markanläggningar                             | 13     | 443 819     | 488 567     |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 926 996     | 1 042 868   |
| Pågående projekt                             | 15     | 111 347     | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 222 955 894 | 226 462 530 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |             |             |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 16     | 6 000       | 6 000       |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 6 000       | 6 000       |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 222 961 894 | 226 468 530 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 76 039      | 97 751      |
| Övriga fordringar                            | 17     | 12 625 125  | 15 185 399  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18     | 1 055 665   | 712 714     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 13 756 829  | 15 995 864  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |             |             |
| Kortfristiga placeringar                     | 19     | 0           | 29 270      |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 0           | 29 270      |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 10 002 262  | 5 188 609   |
| Summa kassa och bank                         |        | 10 002 262  | 5 188 609   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 23 759 091  | 21 213 743  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 246 720 985 | 247 682 273 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |             |             |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 289 308 506 | 289 308 506 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 987 698   | 1 889 225   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 292 296 204 | 291 197 731 |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -82 691 784 | -81 409 331 |
| Årets resultat                               |        | -1 260 986  | -183 980    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -83 952 769 | -81 593 311 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 208 343 434 | 209 604 420 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20, 22 | 33 612 500  | 34 262 500  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 33 612 500  | 34 262 500  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20, 22 | 650 000     | 650 000     |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 133 004   | 987 326     |
| Skatteskulder                                |        | 43 641      | 78 264      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 548 937     | 284 573     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21     | 2 389 469   | 1 815 189   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 4 765 051   | 3 815 353   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 246 720 985 | 247 682 273 |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 127 615</b> | <b>427 236</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                    |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 617 983         | 3 625 788          |
|                                                                                 | <b>2 490 368</b>  | <b>4 053 024</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 311 882           | 85 264             |
| Erlagd ränta                                                                    | -476 504          | -718 781           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 325 746</b>  | <b>3 419 507</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                    |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -270 823          | 459 565            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 949 758           | -138 789           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>3 004 681</b>  | <b>3 740 283</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -111 347          | 0                  |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                             | 30 953            | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-80 394</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                    |
| Amortering av lån                                                               | -650 000          | -10 587 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-650 000</b>   | <b>-10 587 500</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>2 274 288</b>  | <b>-6 847 217</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>10 363 732</b> | <b>17 210 948</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>12 638 020</b> | <b>10 363 732</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader. Från och med 2024 tillämpas individuell mätning och debitering (IMD) av el för samtliga medlemmar och hyresgäster, detta påverkar jämförbarheten mellan åren på nyckeltal, kostnader och intäkter. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Byggnader               | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 100 år |
| Fastighetsrenovering    | 30 år  |
| Kodlås                  | 10 år  |
| Markanläggningar        | 20 år  |
| Laddstationer           | 10 år  |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.



## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 8 305 570         | 8 308 500         |
| Hysesintäkter bostäder            | 1 595 340         | 1 517 023         |
| Hysesintäkter lokaler             | 1 147 638         | 1 085 184         |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 2 044 732         | 1 919 720         |
| Hysesintäkter garage              | 1 310 007         | 1 269 738         |
| Hysesintäkter garage, moms        | 985 800           | 959 000           |
| Hysesintäkter p-plats             | 2 100             | 0                 |
| Hysesintäkter förråd              | 33 952            | 21 624            |
| Hysesintäkter förråd, moms        | 3 897             | 0                 |
| Hysesintäkter övr objekt          | 9 900             | 0                 |
| Deb. fastighetsskatt              | 50 700            | 50 700            |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 15 956            | 15 956            |
| Hyror reklamplats/antennplats     | 60 808            | 57 084            |
| Hyses- och avgiftsrabatt          | -39 660           | -1 200            |
| El                                | 0                 | 1 250             |
| El, moms                          | 553 373           | 9 868             |
| Elintäkter laddstolpe             | 25 050            | 17 100            |
| Elintäkter laddstolpe moms        | 122 547           | 111 229           |
| Gemensamhetslokal                 | 2 200             | 0                 |
| Övriga intäkter                   | 10 800            | 700               |
| Nycklar/lås vidarefakturerings    | 0                 | 2 000             |
| Övernattnings-/gästlägenhet       | 109 100           | 192 577           |
| Påminnelseavgift                  | 1 980             | 0                 |
| Dröjsmålsränta                    | 508               | 1 783             |
| Pantsättningsavgift               | 18 336            | 15 750            |
| Överlåtelseavgift                 | 28 420            | 19 380            |
| Administrativ avgift, moms        | 392               | 0                 |
| Administrativ avgift              | 6 076             | 0                 |
| Andrahandsuthyrning               | 56 333            | 57 764            |
| Vidarefakturerade kostnader       | 7 615             | 2 310             |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 5 025             | 480               |
| Öres- och kronutjämnings          | -9                | -24               |
| <b>Summa</b>                      | <b>16 474 486</b> | <b>15 635 496</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Elstöd                | 0              | 155 727        |
| Övriga intäkter       | 1 720          | 143 833        |
| Försäkringsersättning | 281 300        | 328 358        |
| <b>Summa</b>          | <b>283 020</b> | <b>627 918</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023             |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 401 758        | 599 376          |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0              | 19 699           |
| Städning enligt avtal          | 246 129        | 267 072          |
| Städning utöver avtal          | 39 399         | 2 463            |
| Besiktningar                   | 9 184          | 0                |
| Hissbesiktning                 | 18 597         | 17 765           |
| Brandskydd                     | 19 984         | 47 403           |
| Bevakning                      | 375            | 0                |
| Gårdkostnader                  | 7 008          | 8 171            |
| Sophantering                   | 0              | 3 471            |
| Serviceavtal                   | 163 264        | 202 123          |
| Förbrukningsmaterial           | 5 906          | 14 253           |
| <b>Summa</b>                   | <b>911 603</b> | <b>1 181 796</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hyseslägenheter              | 2 280            | 5 425            |
| Bostadsrättslägenheter       | 0                | 23 093           |
| Tvättstuga                   | 14 873           | 63 158           |
| Trapphus/port/entr           | -14 035          | 14 035           |
| Källarutrymmen               | 9 604            | 0                |
| Sophantering/återvinning     | 36 125           | 3 431            |
| Dörrar och lås/porttele      | 161 188          | 44 837           |
| VVS                          | 136 492          | 189 361          |
| Värmeanläggning/undercentral | 5 850            | 1 476            |
| Ventilation                  | 513 935          | 623 007          |
| Elinstallationer             | 42 297           | 91 249           |
| Hissar                       | 249 495          | 229 142          |
| Fönster                      | 0                | 12 994           |
| Mark/gård/utemiljö           | 2 490            | 0                |
| Garage/parkering             | 36 947           | 0                |
| Vattenskada                  | 951 759          | 1 106 926        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 2 775            | 121 349          |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 152 075</b> | <b>2 529 481</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2024             | 2023           |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Underhåll av byggnad         | 0                | 149 702        |
| Källare                      | 76 394           | 0              |
| Gemensamma utrymmen          | 35 259           | 0              |
| VVS                          | 638 209          | 0              |
| Ventilation                  | 13 178           | 0              |
| Elinstallationer             | 246 644          | 537 706        |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 5 129            | 0              |
| Fasader                      | 29 742           | 0              |
| Fönster                      | 314 494          | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 0                | 103 344        |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 359 050</b> | <b>790 752</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 1 221 234        | 533 702          |
| Uppvärmning             | 2 401 056        | 2 019 576        |
| Vatten                  | 571 742          | 517 980          |
| Sophämtning/renhållning | 497 451          | 79 003           |
| Grovsopor               | 15 255           | 24 192           |
| <b>Summa</b>            | <b>4 706 737</b> | <b>3 174 453</b> |

\* Redovisningen för sophämtning/renhållning utbruten från  
samfällighetsavgifter

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar      | 95 900           | 194 525          |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 38 559           | 49 054           |
| Kabel-TV                    | 264 562          | 564 450          |
| Bredband                    | 137 116          | 0                |
| Samfällighetsavgifter       | 2 655 727        | 2 373 585        |
| Fastighetsskatt             | 582 010          | 571 965          |
| <b>Summa</b>                | <b>3 773 874</b> | <b>3 753 580</b> |

\* Redovisningen för bredband utbruten från kabel-TV

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024             | 2023           |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation                        | 18 470           | 27 225         |
| Juridiska åtgärder                                 | 89 036           | 0              |
| Inkassokostnader                                   | 9 244            | 18 647         |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 16 050           | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 89 090           | 42 250         |
| Styrelseomkostnader                                | 7 550            | 422            |
| Fritids och trivselkostnader                       | 15 341           | 9 744          |
| Föreningskostnader                                 | 5 182            | 8 695          |
| Studieverksamhet                                   | 9 641            | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 275 521          | 268 389        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 37 151           | 18 361         |
| Pantsättningskostnad                               | 18 859           | 15 721         |
| Administration                                     | 27 267           | 11 148         |
| Konsultkostnader                                   | 418 989          | 48 291         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0                | 10 650         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>1 037 392</b> | <b>479 542</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 257 850        | 236 250        |
| Arbetsgivaravgifter | 68 558         | 64 536         |
| <b>Summa</b>        | <b>326 408</b> | <b>300 786</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 476 442        | 696 387        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 2              | 0              |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 93             |
| <b>Summa</b>                       | <b>476 444</b> | <b>696 480</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 272 871 708        | 272 871 708        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>272 871 708</b> | <b>272 871 708</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -47 940 613        | -44 475 445        |
| Årets avskrivning                             | -3 457 363         | -3 465 168         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-51 397 976</b> | <b>-47 940 613</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>221 473 732</b> | <b>224 931 094</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>43 737 724</i>  | <i>43 737 724</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 223 065 000        | 223 065 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 268 201 000        | 268 201 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>491 266 000</b> | <b>491 266 000</b> |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 891 204         | 891 204         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>891 204</b>  | <b>891 204</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -402 637        | -357 889        |
| Årets avskrivning                             | -44 748         | -44 748         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-447 385</b> | <b>-402 637</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>443 819</b>  | <b>488 567</b>  |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                  |                  |
| Ingående                              | 1 402 792        | 1 402 792        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>1 402 792</b> | <b>1 402 792</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                  |                  |
| Ingående                              | -359 924         | -244 052         |
| Avskrivningar                         | -115 872         | -115 872         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-475 796</b>  | <b>-359 924</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>926 996</b>   | <b>1 042 868</b> |

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT SOLCELL

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|--------------------------|----------------|------------|
| Vid årets början         | 0              | 0          |
| Anskaffningar under året | 111 346        | 0          |
| Färdigställt under året  | 0              | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>111 346</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 6 000        | 6 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>6 000</b> | <b>6 000</b> |

## NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                            | 29 946            | 32 405            |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 9 690 246         | 9 977 871         |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 269 176           | 0                 |
| Transaktionskonto                      | 2 187 465         | 1 580 568         |
| Borgo räntekonto                       | 448 292           | 3 594 555         |
| <b>Summa</b>                           | <b>12 625 125</b> | <b>15 185 399</b> |

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 769 998          | 712 714        |
| Förutbet försäkr premier | 134 259          | 0              |
| Förutbet kabel-TV        | 55 572           | 0              |
| Förutbet bredband        | 63 313           | 0              |
| Upplupna intäkter        | 3 015            | 0              |
| Upplupna ränteintäkter   | 29 508           | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>1 055 665</b> | <b>712 714</b> |

## NOT 19, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                                 | Verkligt värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2023-12-31 |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea Institutionell kortränta | 0                            | 0                           | 29 270                      |
| <b>Summa</b>                    | <b>0</b>                     | <b>0</b>                    | <b>29 270</b>               |

## NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2027-03-17               | 1,66 %                  | 16 262 500          | 16 912 500          |
| Nordea                | 2029-09-19               | 1,11 %                  | 18 000 000          | 18 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>34 262 500</b>   | <b>34 912 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 650 000             | 650 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 012 500 kr.

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

## NOT 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 4 135            | 0                |
| Uppl kostn el                    | 140 884          | 0                |
| Uppl kostnad Värme               | 274 264          | 0                |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 45 000           | 0                |
| Uppl kostn räntor                | 44 235           | 44 295           |
| Uppl kostn vatten                | 66 077           | 0                |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 6 293            | 0                |
| Uppl kostnad arvoden             | 102 626          | 97 220           |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 32 245           | 30 546           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 1 673 710        | 1 643 128        |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 389 469</b> | <b>1 815 189</b> |

## NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 107 000 000 | 107 000 000 |

## NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

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

Göteborg

---

Erik Stööp Hedborg  
Styrelseledamot

---

Harald Schörnig  
Styrelseledamot

---

Joan Said  
Styrelseledamot

---

Mattias Näzell  
Styrelseledamot

---

Max Carlström  
Styrelseledamot

---

Philip Folkesson  
Styrelseledamot

---

Simon Olof Semelin  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

---

Marie Bergwall  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 12:56

DOCUMENT ID:

BybGxHmzxIx

ENVELOPE ID:

B1MeB7Mlee-BybGxHmzxIx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg, 769608-291

1 - Årsredovisning 2024.pdf

25 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. HARALD SCHÖRNIG<br>harald@brfnordostpassagen.se       | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 13:23<br>02.05.2025 13:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.76.122  |
| 2. Simon Olof Semelin<br>simon@brfnordostpassagen.se     | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 13:28<br>02.05.2025 13:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.76.205  |
| 3. MAX CARLSTRÖM<br>max@brfnordostpassagen.se            | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 13:47<br>02.05.2025 13:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.220.29 |
| 4. PHILIP FOLKESSON<br>philip@brfnordostpassagen.se      | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 16:51<br>02.05.2025 16:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.71.178  |
| 5. ERIK HEDBORG<br>erik@brfnordostpassagen.se            | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 21:01<br>02.05.2025 20:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.193.20 |
| 6. JOAN SAID<br>joan@brfnordostpassagen.se               | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 08:08<br>02.05.2025 13:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.75.88   |
| 7. Mattias Björn Näzell<br>mattias@brfnordostpassagen.se | Signed<br>Authenticated | 04.05.2025 13:15<br>04.05.2025 13:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.76.177  |
| 8. HENRIK BLOM<br>henrik.blom@kpmg.se                    | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 07:18<br>05.05.2025 07:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.231.42.224 |
| 9. Ingrid Marie Bergvall<br>bergvall.marie@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 09:22<br>05.05.2025 09:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.94.192 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 be- slut 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. Risker 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 in-terna 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg för år 2024 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 revisionssed 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 fortlöppande 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 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 den

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Marie Bergwall  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 12:56

DOCUMENT ID:

r1mzgrQMgxe

ENVELOPE ID:

BklzerQMxxe-r1mzgrQMgxe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Nordostpassagen i Göteborg.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. HENRIK BLOM<br>henrik.blom@kpmg.se                |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2025 07:19<br>05.05.2025 07:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.231.42.224 |
| 2. Ingrid Marie Bergvall<br>bergwall.marie@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 09:22<br>05.05.2025 09:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.94.192 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed