

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)
Name: 135-arsredovisning-2024.pdf
Size: 178094 byte
Hash value SHA256:
4684695b15a1fc2afd225179c12dcc2681fb1a7d7ab262b938b5f00092b30f02

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

Signerat av 7:

Per Rickard Sandin

Signerat med BankID 2025-04-25 14:35 Ref: 01966cf1-d425-7f2c-b3ec-7be4dc061902

Anna Petra Jansson

Signerat med BankID 2025-04-25 15:26 Ref: 01966d20-f1ac-75b5-be73-cb181dc6aeb4

NIKLAS LIND

Signerat med BankID 2025-04-27 15:55 Ref: 01967788-3a13-7d30-86c1-ffecdddaed80

JENS WIKSTRÖM

Signerat med BankID 2025-04-27 16:20 Ref: 0196779e-aa31-75af-87e3-4e3d864c196b

LYKKE BROSTRÖM

Signerat med BankID 2025-04-28 07:16 Ref: 01967ad3-281f-7923-a405-4db6b887843f

STEPHAN ALEXANDER IRINARCHOS

Signerat med BankID 2025-04-29 12:03 Ref: 01968100-016a-7dc6-9264-4890a9fb3e8f

Hans Peter Lindkvist

Signerat med BankID 2025-04-29 12:50 Ref: 0196812b-9ee2-7a95-8c8b-9e094f92163d



Årsredovisning

för

BRF Nordostpassagen

769620-3145

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	14



Styrelsen för BRF Nordostpassagen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 äger fastigheten. Den 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 är 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	2025-05-30
Kontor	20 kvm	2026-05-30
Affärslokal	30 kvm	2025-09-30

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 2024. Underhållsplanen uppdateras årligen. 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

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
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
Radonmätning	2021
Stenläggning på gården	2022
Varmvatten för samtliga lägenheter och lokaler anslutet till fjärrvärme (uppvärmning förberett men ej ännu anslutet)	2023
Energideklaration genomförd	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

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

Under 2024 har en ny underhållsplan tagits fram och beslutats för att skapa fortsatt god planerbarhet i föreningens underhållsarbete.

Planerade investeringar och större underhållsarbeten

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 11 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14 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 2024 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Niklas Lind	Ledamot	Ordförande
Petra Jansson	Ledamot	
Jens Wikström	Ledamot	
Lykke Broström	Ledamot	
Alexander Irinarchos	Ledamot	
Rickard Sandin	Ledamot	

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

Revisor

Ordinarie revisor: Peter Lindqvist, Borev Revision AB
Revisorssuppleant: Sanna Lindqvist, Borev Revision AB

Valberedning

Ingen utsedd

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-07.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde ett underskott på 14 722 kr, avskrivningar ligger på 140 617 kr vilket likviditetsmässigt ger ett positivt resultat på 125 895 kr. Framtida ekonomiska åtaganden kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar eller genom upptagande av nya lån.

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 3 stycken lån hos Hjärtssparbanken Mönsterås om sammanlagt 4 750 000 kr. Se not 8.

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 1630 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	816	776	730	704	676
Resultat efter finansiella poster	-15	-966	-37	-185	-475
Soliditet (%)	78	78	81	82	82
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	150	150	144	144	144
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)*	6 059	6 059	5 038	5 051	5 064
Skuldsättning per kvm totalyta**	5 059	5 059	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	134	0	103	0	0
Räntekänslighet (%) *	40	40	34	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	167	144	180	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	14	14	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022

** Nytt nyckeltal för 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 150 000	882 796	-2 974 640	-966 388	18 091 768
Disp av föreg års resultat			-966 388	966 388	0
Förändring under året		137 763	-137 763	-14 722	-14 722
Belopp vid årets utgång	21 150 000	1 020 559	-4 078 791	-14 722	18 077 046

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 078 791
årets förlust	-14 722
	-4 093 513

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	137 763
i ny räkning överföres	-4 231 276
	-4 093 513

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	811 039	771 503
Övriga rörelseintäkter	2	34 360	44 159
Summa rörelseintäkter		845 399	815 662
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-234 948	-1 177 154
Driftskostnader	4	-203 160	-194 167
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-59 370	-77 364
Avskrivningar	6	-140 617	-137 457
Summa rörelsekostnader		-638 095	-1 586 142
Rörelseresultat		207 304	-770 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 315	-196 213
Summa finansiella poster		-222 026	-195 908
Resultat efter finansiella poster		-14 722	-966 388
Årets resultat		-14 722	-966 388

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 651 719	22 792 336
Summa materiella anläggningstillgångar		22 651 719	22 792 336
Summa anläggningstillgångar		22 651 719	22 792 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		124 062	121 131
Övriga fordringar		17 727	22 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 257	13 826
Summa kortfristiga fordringar		153 046	157 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		303 393	295 744
Summa kassa och bank		303 393	295 744
Summa omsättningstillgångar		456 439	452 921
SUMMA TILLGÅNGAR		23 108 158	23 245 257

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 150 000	21 150 000
Fond för yttre underhåll		1 020 559	882 796
Summa bundet eget kapital		22 170 559	22 032 796
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 078 791	-2 974 640
Årets resultat		-14 722	-966 388
Summa ansamlad förlust		-4 093 513	-3 941 028
Summa eget kapital		18 077 046	18 091 768
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 750 000	4 750 000
Leverantörsskulder		16 459	128 498
Skatteskulder		5 678	15 339
Övriga skulder		13 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 975	259 652
Summa kortfristiga skulder		5 031 112	5 153 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 108 158	23 245 257

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-14 722	-966 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		140 617	137 457
Betald skatt		-5 168	-5 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		120 727	-834 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 931	-2 118
Förändring av kortfristiga fordringar		2 569	1 163
Förändring av leverantörsskulder		-112 039	16 590
Förändring av kortfristiga skulder		-677	5 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 649	-813 538
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-79 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-79 013
Finansieringsverksamheten			
Amortering		0	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	800 000
Årets kassaflöde		7 649	-92 551
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		295 744	388 295
Likvida medel vid årets slut		303 393	295 744

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

	2024	2023
Årsavgifter	112 768	112 768
Hyror lokaler	650 185	610 649
Fast.skatt ej moms	48 086	48 086
	811 039	771 503

Avgifter ska täcka föreningens kostnader för underhåll och drift, där ingår bland annat uppvärmning, el, städning, reparationer, snöröjning, skötsel av utemiljö och lånekostnader.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 581	4 989
Stadsnät	4 704	4 704
Övr ersättningar och intäkter	0	8 276
Erhållna statliga bidrag	26 075	26 190
	34 360	44 159

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-57 545	-164 723
Markytor, trädgård	-8 425	-21 898
El	-40 222	-60 713
Vatten och avlopp	-37 706	-30 168
Sophämtning/renhållning	-11 862	-9 535
Värme	-79 188	-44 322
Takrenovering	0	-845 795
	-234 948	-1 177 154

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-35 250	-36 375
Hisservice	-18 948	-19 559
Övriga fastighetskostnader	-21 283	-10 265
Fastighetsförsäkring	-45 476	-44 549
Kabel-tv	-2 552	-2 538
Bredband	-6 370	-5 880
Fastighetsskatt	-68 250	-67 922
Snöröjning	-5 031	-7 079
	-203 160	-194 167

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Telefon	-505	-278
Revisionsarvoden	-17 500	-16 750
Fastighetsförvaltning	-39 415	-37 124
Bankkostnader	-1 950	-18 837
Konsultarvoden	0	-4 375
	-59 370	-77 364

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-107 870	-107 870
Ombyggnad	-32 747	-29 587
	-140 617	-137 457

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	23 813 030	23 813 030
Utgående anskaffningsvärde	23 813 030	23 813 030
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 360 532	-1 252 662
Årets avskrivningar enligt plan	-107 870	-107 870
Utgående avskrivning enligt plan	-1 468 402	-1 360 532
Planenligt restvärde vid årets slut	22 344 628	22 452 498
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 355 000	14 355 000
Mark	31 566 000	31 566 000
	45 921 000	45 921 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	5 521 000	5 521 000
	45 921 000	45 921 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	686 537	607 524
Nyanskaffningar	0	79 013
Utgående anskaffningsvärde	686 537	686 537
Aktivering om 79 013 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2022 avseende posten fjärrvärmeanläggningen då den färdigställdes i slutet på året.		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-346 699	-317 112
Årets avskrivningar enligt plan	-32 747	-29 587
Utgående avskrivning enligt plan	-379 446	-346 699
Planenligt restvärde vid årets slut	307 091	339 838
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader	9 318 778	9 426 648
Mark	13 025 850	13 025 850
Ombyggnad	307 091	339 838
	22 651 719	22 792 336

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Häradsbanken Mönsterås	5,0	3 mån	1 600 000	1 600 000
Häradsbanken Mönsterås	5,0	3 mån	1 600 000	1 600 000
Häradsbanken Mönsterås	5,0	3 mån	1 550 000	1 550 000
			4 750 000	4 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 750 000	4 750 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 750 000 4 750 000	4 750 000 4 750 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga.

Underskrifter

Stockholm

Niklas Lind
Ordförande

Petra Jansson

Jens Wikström

Lykke Broström

Alexander Irinarchos

Rickard Sandin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor

BOREV Revision AB