


Årsredovisning

för

Brf Nordosten

769611-5760

Räkenskapsåret

2021 

Styrelsen för Brf Nordosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Jonasson	Ordförande
Bodil Liedman	Ledamot
Ulla Berg	Ledamot
Per Helm	Ledamot
Lena Håkansson	Ledamot
Charlotta Heurlin	Ledamot
Martin Everbring	Ledamot
Kjell Wikström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Ulla Berg, Per Helm, Lena Håkansson och Kjell Wikström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Revisor

Inger Kollberg, ordinarie extern, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Ylva Rossberg

Handwritten signatures in blue ink, including initials like ME, CB, CH, MJ, and HH.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:24	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 3 stycken flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 838 kvadratmeter, varav 14 872 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 966 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter vid årets slut 202 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Under året har två lägenheter ombildats till bostadsrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Lägenhetshotell Slottskogens vandrarhem	357 kvm
Lager	109 kvm
Kontor/lager	178 kvm
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm
Övrigt	15 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening och Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35,84%. Samfälligheten förvaltar mark- och garageytor/sopsug.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till och med 2047.

Utfört underhåll under 2021

Värmesystemet i N-huset har renoverats och injusterats. Byte av stamventiler och cirkulationspump
Belysningen i trappuppgångar, källargångar och tvättstugor har bytts ut mot rörelsestyrd ledbelysning.

n
LTA
ME
CH
HH

Planerat underhåll

Planen för underhållet 2022 är:

- Målning av fönster och fönsterdörrar av trä
- Målning av träpanel vid balkonger och terrasser
- Oljning av träpanel vid entréer
- Byte av ståldörrar till teknikrymmen vid terrasser
- Byte av träfönster i bottenplan
- Tvätt av fasader och balkongfronter

Förvaltning

Internetleverantör	Ownit
Fastighetsskötsel, tekn.förvaltning och städning	Optimal Service Väst AB
Akuta åtgärder på jourtid	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs Energi / Din El

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	308
Antal medlemmar vid årets slut	308

Under verksamhetsåret har 26 (24) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.
Två lägenheter har nyupplåtits till bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 892	15 659	15 597	15 534
Resultat efter finansiella poster	2 392	2 254	-6 138	-8 685
Resultat efter påverkan fond	-1 608	-1 746	-10 134	-4 930
Soliditet (%)	56,3	55,0	52,0	52,0
Årsavgift, kronor per kvm	739	739	739	739
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	12 816	13 323	13 798	14 648

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NE", "CH", and "H".

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	201 480 519	41 981 253	5 396 668	-40 138 263	2 253 626	210 973 803
Nyupplåtelse av lägenhet	1 960 409	5 164 591				7 125 000
Avs. fond enl stadgar			4 000 000	-4 000 000		0
Balanseras i ny räkning				2 253 626	-2 253 626	0
Årets resultat					2 391 551	2 391 551
Belopp vid årets utgång	203 440 928	47 145 844	9 396 668	-41 884 637	2 391 551	220 490 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-41 884 637
årets vinst	2 391 551
	-39 493 086
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	4 000 000
	-43 493 086
	-39 493 086

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NE", "PH", and "JH".

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 891 549	15 659 493
Övriga rörelseintäkter		5 647	69 465
Summa rörelseintäkter		15 897 196	15 728 958
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-8 877 579	-8 225 576
Övriga externa kostnader	4	-613 277	-501 037
Personalkostnader		-353 130	-314 514
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 562 264	-2 562 264
Summa rörelsekostnader		-12 406 250	-11 603 392
Rörelseresultat		3 490 945	4 125 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 618	11 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 119 012	-1 883 533
Summa finansiella poster		-1 099 394	-1 871 940
Resultat efter finansiella poster		2 391 551	2 253 626
Resultat före skatt		2 391 551	2 253 626
Årets resultat		2 391 551	2 253 626

e ME
M
B
CH
H

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	363 270 243	365 832 507
Summa materiella anläggningstillgångar		363 270 243	365 832 507
Summa anläggningstillgångar		363 270 243	365 832 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 694	29 228
Övriga fordringar		6 741 780	6 172 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		990 771	904 445
Summa kortfristiga fordringar		7 748 245	7 105 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 316 105	13 937 985
Summa kassa och bank		20 316 105	13 937 985
Summa omsättningstillgångar		28 064 350	21 043 883
SUMMA TILLGÅNGAR		391 334 593	386 876 390

~
LB ME
KH
JA

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 586 772	243 461 772
Fond för yttre underhåll	6	9 396 668	5 396 668
Summa bundet eget kapital		259 983 440	248 858 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 884 637	-40 138 263
Årets resultat		2 391 551	2 253 626
Summa fritt eget kapital		-39 493 086	-37 884 637
Summa eget kapital		220 490 354	210 973 803
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	137 377 175	90 900 000
Summa långfristiga skulder		137 377 175	90 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	30 000 000	81 477 175
Leverantörsskulder		681 647	634 530
Skatteskulder		13 294	207 932
Övriga skulder		199 797	147 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 572 326	2 535 932
Summa kortfristiga skulder		33 467 064	85 002 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 334 593	386 876 390

M
UB
CP
H
NE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden till styrelsen betalas ut i enlighet med beslut på stämman.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	Linjär plan 1 %	Slutår 2113
Förbättringar	Linjär plan 1 %	Slutår 2113
Lägenheter	Linjär plan 1,04 %	Slutår 2113-2114
Tvättstuga lokalanp.	Linjär plan 20 %	Slutår 2021
Laddstolpar	Linjär plan 10 %	Slutår 2029

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 564 084	9 540 941
Hyror bostäder	2 245 862	2 281 688
Hyror lokaler	2 749 596	2 632 876
Hyror garage och parkeringsplatser	1 286 811	1 185 269
Laddstolpar el	45 196	18 718
	15 891 549	15 659 492

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel/städning	1 411 173	1 426 906
Serviceavtal	90 281	90 658
Löpande underhåll	1 192 382	637 684
Planerat underhåll	494 769	589 960
El	378 557	379 769
Värme	1 672 497	1 326 162
Vatten	586 408	563 990
Avfallshantering	48 867	50 448
Försäkring	194 120	194 379
Samfällighetsavgift	1 762 825	1 758 763
Kabel-TV/bredband	398 465	397 753
Fastighetsskatt/avgift	647 235	640 495
Radonmätning/energideklaration/övrig tillsyn	0	168 609
	8 877 579	8 225 576

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ME", "UB", "MY", and "CP".

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Tele-och datakommunikation	25 057	25 335
Föreningskostnader	4 124	7 855
Revisionsarvode	28 448	28 703
Ekonomisk förvaltning	259 703	259 703
Förvaltningsarvode övrigt	0	39 950
Administration	26 595	25 268
Konsultarvode	77 744	621
Medlemsavgifter	18 312	18 102
Juridiska åtgärder	0	2 857
Kostnad för nyupplåtelse	148 866	76 728
Övriga externa kostnader	24 428	15 916
	613 277	501 038

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	387 745 197	387 745 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 745 197	387 745 197
Ingående avskrivningar	-21 912 690	-19 350 426
Årets avskrivningar	-2 562 264	-2 562 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 474 954	-21 912 690
Utgående redovisat värde	363 270 243	365 832 507
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	172 011 000	172 011 000
Taxeringsvärde mark	221 475 000	221 475 000
	393 486 000	393 486 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	372 000 000	372 000 000
Taxeringsvärde lokaler	21 486 000	21 486 000
	393 486 000	393 486 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LVB", "NE", "OP", and "HH".

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets ingång	5 396 668	1 396 668
Avsättning enligt beslut på årsstämma	4 000 000	4 000 000
Ianspråktagande enligt beslut på årsstämma	0	0
	9 396 668	5 396 668

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank Hypotek AB	0,860	2026-09-25	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	-	löst	35 450 000	-5 000 000	0
Stadshypotek AB	0,400	2024-03-30	46 027 175		46 027 175
Stadshypotek AB	0,730	2023-04-30	25 450 000		25 450 000
Stadshypotek AB	0,620	2022-06-30	30 000 000		30 000 000
Stadshypotek AB	0,890	2025-12-30	0		30 450 000
			172 377 175	-5 000 000	167 377 175

Planenlig amortering 2-5 år

0

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000
	207 000 000	207 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ME" and "MH".

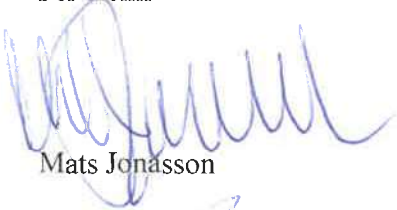
Göteborg 2022- 05-16



Bodil Liedman



Per Helm



Mats Jonasson



Martin Everbring



Ulla Berg



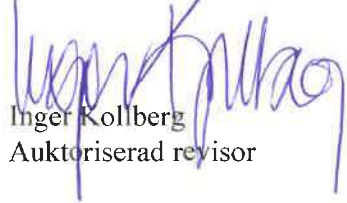
Lena Håkansson



Charlotta Heurlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordosten, org.nr 769611-5760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordosten för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

W

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Nordosten för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

✓



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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

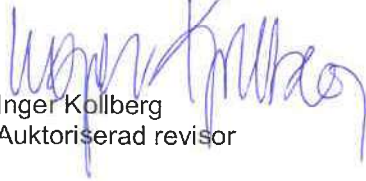
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella 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 2022-05-16
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

