

Årsredovisning

för

Brf Nordosten

769611-5760

Räkenskapsåret

2020
il

Styrelsen för Brf Nordosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2019-06-05 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bodil Liedman	Ledamot
Ulla Berg	Ledamot
Per Helm	Ledamot
Lena Håkansson	Ledamot
Patrick Geshel	Ledamot
Charlotta Heurlin	Ledamot

Frederik Adlers	Suppleant
Martin Everbring	Suppleant
Kjell Wikström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Bodil Liedman, Patrick Gehsel, Charlotta Heurlin, Frederik Adlers, Martin Everbring, Kjell Wikström

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Revisor

Inger Kollberg, ordinarie extern, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers.

Valberedning

Mats Jonasson
Ylva Rossing

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 200 lägenheter med bostadsrätt samt 26 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresrabatt har utgått till Slottskogens vandrarhem med anledning av Covid-19.

Arbete pågår för att förbättra ventilationssystemet.

Värmesystemet i J huset (18-24) har renoverats och injustering kommer att göras.

Radonmätningar har utförts. De visar att inga lägenheter har förhöjda värden.

Arbetet med att få bättre och mer energisnål belysning fortsätter.

Ett nytt cykelrum har byggts i K-huset, där det tidigare var soprum.

Märkning av lägenheterna har gjorts.

Behovet av målning har inventerats. Det gäller träpaneler på balkonger och terrasser samt hissdörrar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	305
Antal medlemmar vid årets slut	308

Under verksamhetsåret har 24 (31) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.
En lägenhet har nyupplåtits till bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Genomsnittlig årsavgift under 2020 uppgick till 747 kr /kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	15 659	15 597	15 534	15 456
Resultat efter finansiella poster	2 254	-6 138	-8 685	-4 036
Soliditet (%)	55,0	52,0	52,0	52,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 185 681	39 556 091	1 396 668	-30 000 069	-6 138 194	205 000 177
Nyupplåtelse av lägenhet	1 294 838	2 425 162				3 720 000
Avs. fond enl stadgar			4 000 000	-4 000 000		0
Balanseras i ny räkning				-6 138 194	6 138 194	0
Årets resultat					2 253 626	2 253 626
Belopp vid årets utgång	201 480 519	41 981 253	5 396 668	-40 138 263	2 253 626	210 973 803

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-40 138 263
årets vinst	2 253 626
	-37 884 637

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	4 000 000
i ny räkning överföres	-41 884 637
	-37 884 637

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 659 493	15 596 929
Övriga rörelseintäkter		69 465	716 889
Summa rörelseintäkter		15 728 958	16 313 818
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-8 225 576	-16 321 580
Övriga externa kostnader	4	-501 037	-637 739
Personalkostnader		-314 514	-280 123
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 562 264	-2 549 342
Summa rörelsekostnader		-11 603 392	-19 788 784
Rörelseresultat		4 125 566	-3 474 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 593	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 883 533	-2 663 229
Summa finansiella poster		-1 871 940	-2 663 229
Resultat efter finansiella poster		2 253 626	-6 138 194
Resultat före skatt		2 253 626	-6 138 194
Årets resultat		2 253 626	-6 138 194
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		2 253 626	-6 134 194
Avsättning till fond yttre underhåll		-4 000 000	-4 000 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		0	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-1 746 374	-10 134 194

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	365 832 507	368 394 771
Summa materiella anläggningstillgångar		365 832 507	368 394 771
Summa anläggningstillgångar		365 832 507	368 394 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 228	34 983
Övriga fordringar		6 172 225	5 267 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		904 445	1 455 707
Summa kortfristiga fordringar		7 105 898	6 758 088
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 937 985	11 644 841
Summa kassa och bank		13 937 985	11 644 841
Summa omsättningstillgångar		21 043 883	18 402 929
SUMMA TILLGÅNGAR		386 876 390	386 797 700

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		243 461 772	239 741 772
Fond för yttre underhåll	6	5 396 668	1 396 668
Summa bundet eget kapital		248 858 440	241 138 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 138 263	-30 000 069
Årets resultat		2 253 626	-6 138 194
Summa fritt eget kapital		-37 884 637	-36 138 263
Summa eget kapital		210 973 803	205 000 177
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	90 900 000	70 900 000
Summa långfristiga skulder		90 900 000	70 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	81 477 175	106 477 175
Leverantörsskulder		634 530	1 492 684
Skatteskulder		207 932	148 872
Övriga skulder		147 018	114 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 535 932	2 663 936
Summa kortfristiga skulder		85 002 587	110 897 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 876 390	386 797 700

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 stämma.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-9 540 941	-9 492 011
Hyror bostäder	-2 281 688	-2 344 602
Hyror lokaler	-2 632 876	-2 617 451
Hyror garage och parkeringsplatser	-1 203 987	-1 142 865
	-15 659 492	-15 596 929

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/städning	1 426 906	1 248 549
Serviceavtal	90 658	64 857
Löpande underhåll	637 684	1 731 304
Planerat underhåll	589 960	7 200 019
El	379 769	424 208
Värme	1 326 162	1 360 173
Vatten	563 990	536 689
Avfallshantering	50 448	37 852
Försäkring	194 379	141 150
Samfällighetsavgift	1 758 763	2 552 437
Kabel-TV/bredband	397 753	395 639
Fastighetsskatt/avgift	640 495	628 703
Radonmätning/energideklaration/övrig tillsyn	168 609	0
	8 225 576	16 321 580

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Tele-och datakommunikation	25 335	26 730
Föreningskostnader	7 855	7 861
Revisionsarvode	28 703	22 824
Ekonomisk förvaltning	259 703	251 801
Förvaltningsarvode övrigt	39 950	74 222
Administration	25 268	34 993
Konsultarvode	621	122 809
Medlemsavgifter	18 102	17 912
Juridiska åtgärder	2 857	5 713
Kostnad för nyupplåtelse	76 728	54 250
Övriga externa kostnader	15 916	18 624
	501 038	637 739

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	387 745 197	387 486 675
Inköp laddstationer		258 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 745 197	387 745 197
Ingående avskrivningar	-19 350 426	-16 801 084
Årets avskrivningar	-2 562 264	-2 549 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 912 690	-19 350 426
Utgående redovisat värde	365 832 507	368 394 771
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

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	1 396 668	5 151 478
Avsättning enligt beslut på årsstämma	4 000 000	3 600 000
Ianspråktagande enligt beslut på årsstämma	0	-7 354 810
	5 396 668	1 396 668

W

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	0,910	2021-06-23	35 450 000		35 450 000
Stadshypotek AB	0,730	rörligt	0		46 027 175
Stadshypotek AB	0,730	2023-04-30	0		25 450 000
Stadshypotek AB	0,620	2022-06-30	0		30 000 000
Swedbank Hypotek AB		lost	35 450 000		0
Swedbank Hypotek AB		lost	25 450 000		0
Swedbank Hypotek AB		lost	35 000 000		0
Swedbank Hypotek AB		lost	10 577 175		0
Avgår nästa års amortering					0
			177 377 175	-5 000 000	172 377 175
Planenlig amortering 2-5 år ca					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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000
	207 000 000	207 000 000

Göteborg 2021- 04-28



Bodil Liedman



Per Helm



Patrick Geshel



Ulla Berg



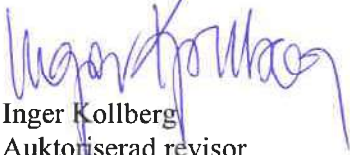
Lena Håkansson



Charlotta Heurlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-10

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 2020.

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 2020 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.

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

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

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

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 2020 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:

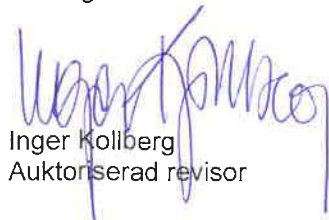
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-05-10
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor