

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen 1879

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2000-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jonas Edenvik	Ordförande
Simon Kenth Gunnar Andersson	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot
Carl-Henrik Svensson	Ledamot

Norah Navér	Suppleant
Athina Poulidas Lindberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann Scarisbrick	Ordinarie Extern	Privat
-----------------	------------------	--------

Valberedning

Norah Navér	
Anna Steneby	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klokryparen 3	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme, bergvärme från 2008. Varmvattenberedare från 2008.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

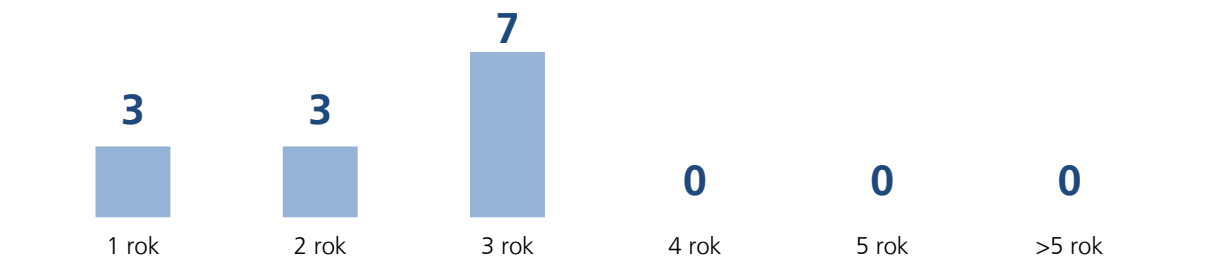
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 821 m², varav 821 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Cykel- och barnvagnsförråd

Tvättstuga

Kommentar

F.d. hobbyrum som används som styrelserum och träningslokal.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av läckande tak	2022	Tak läcka är sannolik orsak till frostsador enligt punkt Renovering fasad
OVK	2022	Enligt plan
Förbättring laddplatser	2022	Anläggning av bredare infart, utökat vändplats samt anlagt en plats för tillfällig långtidsparkering
Installation av laddplats för elfordon	2021	Två laddpunkter installerade på baksidan av fastigheten enligt beslut på stämma.
Underhåll av hyreslägenhet	2021	Nytt golv och ny golvbrunn i badrummet i hyreslägenhet 12.
Nytt femårigt bredbandsavtal	2021	Stockholms Stadsnät
Energideklaration	2020	Gäller t o m 2030.
Byte till LED belysning i trappuppgångar	2020	Automatisk tändning av belysning i stället för tändning med tryckknappar i trapphusen
Inspektion av yttertak	2020	
Underhåll hyreslägenhet	2018	i samband med vattenskada. Byte av matta etc i lgh 0231
Fräsning av avloppsrör	2018	Avloppsstam under golv lgh 1001
Avloppsrensning	2018	Stopp i avlopp med översvämning i lägenhet. Genomfördes ett flertal rensningar innan problemet löstes
Underhåll av hyreslägenhet	2018	Byta ev kyl/frys lgh 1001 - Vesterlund
Förhöjd taksäkerhet.	2017	Gångbryggor monterade längs samtliga takåsar
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	2016	Nästa gång 2022
Upphandling fiberleverantör	2016	Stockholms Stadsnät
Upphandling av IP-tjänster	2016	Avtal med Sappa t o m 2022
Installation av fiberfastighetsnät	2015	Dragnings av fiber till varje lägenhet från husnod i källaren
Underhåll hyreslägenhet	2015	Byte av spis i hyreslägenhet 1010 - Vesterlund
Inköp av ny torktumlare	2014	
Flytt av plats för sophantering	2014	
Fiberfastighetsnätverk	2014	Installation av fibernätverk i fastigheten
Spolning av avlopp	2014	Samtliga stammar och köksstick spolades, plus filmning
Underhåll av värmepump	2013	Underhåll & service. En het gasventil utbytt
Översyn tak, komplettering av gångbrygga, reparation av ventilationshuvar.	2013	Läckage, Säkerhet
Renovering av trapphus.	2012	Målning av entré, trapphus och dörrar. Byte av armatur samt golvvård.
Renovering av tvättstugan.	2010 - 2011	Nya tvättmaskiner samt nytt ytskikt (kakel och klinkers) efter vattenskada.
Byte till IR-lås i portarna.	2010	För ökad säkerhet.
Byte av el-armatur i källaren.	2010 - 2011	
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	2010	Nästa gång 2016
Tilläggsisolering av vindbjälklag.	2009	Tilläggsisolering 25 cm ThermoCell - lösull. Entreprenör Cremab.

Utvidgning av cykelförråd.	2009	Bättre plats för cyklar och barnvagnar. En medlem flyttade frivilligt sitt förråd till annat utrymme i fastigheten
Radonmätning	2009	Resultat 30–50 Bq/m ³ . Högsta tillåtna 200 Bq/m ³
Installation av bergvärme.	2008	Oljeeldning utbytt mot bergvärmepump. Entreprenör VKG Fastighetsvärme.
Nyinstallation hiss.	1987	I samband med renovering 1987.
Elstambyte.	1987	I samband med renovering 1987.
Rörstambyte.	1987	Fastigheten totalrenoverad och tillbyggd.
Fasad	1987	Ny påbyggd tegelfasad och tilläggsisolerad 1987.
Fastigheten tillbyggd.	1987	Fastigheten tillbyggd åt två håll. Dels förlängd i 41:an - sydöstra delen, dels utbyggd i 39:an - mot baksidan.
Renovering av balkonger.	1987	
Omläggning av tak.	1987	I samband med fastighetens tillbyggnad 1987.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasad	2025	Frostskador i fastighetens fasad mot sydost, kommer sannolikt behöva renoveras de närmsta åren.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal, hiss	Kone AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Låssystem	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna - Folksam
Skadedjursskador	Anticimex (via fastighetsförs.)
Städning	Gröna städhjälp
Fiberleverantör	Stockholms Stadsnät
Digital TV via fiber	Sappa
Debitering och underhåll laddplats	Eways

Föreningens ekonomi

Styrelsen fattade i början av året beslut om att gå över från ekonomisk redovisning enligt K2 till K3 regelverket. Fördelen med att i stället välja K3 för bostadsrättsföreningar är att kunna införa komponentavskrivningar vilket underlättar för förening och styrelse då större underhållsåtgärder ska genomföras. Denna övergång av redovisningsprincip gör att föreningens bokförda resultat för åren 2021 och 2022 blir svårare att jämföra. Detta är viktigt att ha i beaktande då man ska tolka föreningens ekonomi för 2022.

Föreningen hade vid ingången av året en mycket god likviditet med nästan en halv miljon kronor i likvida medel på föreningens olika konton. Därför genomfördes under 2022 en nödvändig och planerad översyn och reparation av fastighetens yttertak. Styrelsen hade också tagit med i beräkning kostnader för juridisk konsultation från SBC i samband med en pågående avhysningsprocess. Budgeten för 2022.

Vid tiden för budgetering för året 2022 så hade styrelsen kännedom om att ökade kostnader för stigande räntor och el. Därför höjdes avgifterna from 1 januari 2022 med 5%. Hyrorna höjdes i enlighet med Fastighetsägarna i Stockholms avtal med 1,75%.

De höga kostnader som inte gick att förutspå inför budgeteringen var de pga. kriget i Ukraina extremt ökade kostnaderna på el samt att kostnaderna för den juridiska konsultationen skulle komma att bli kraftigt högre än vad som förutspåts av SBC. Dessa extra oförutsägbara kostnader har varit så betungande för föreningen så att likviditeten under höst, vinter 2022 och våren 2023, för första gången i föreningens historia, har varit hårt ansträngd. Så ansträngd så att styrelsen förberedde ett tillfälligt banklån för att kunna klara likviditeten under vinter-22 och våren-23. Detta lån har dock ännu inte behövs tas upp. Detta till stor del beroende på att styrelsen tidigt agerade och minskade en rad kostnader genom uppsägning av fastighetsskötaravtal, ändrat avtal på sophämtning, samt minskat energiförbrukningen i fastigheten genom sänkt inomhustemperatur, minskad belysning i trapphus samt uppmanat medlemmar och boenden att spara på varmvatten.

För att möta de högre räntekostnaderna och ökade elpriser så fattade styrelsen beslut om höjning av medlemsavgifterna med 10% from 1 januari 2023.

Föreningens framtida ekonomi är svår att prognostisera i detalj då den fortsatt i närtid och på sikt kommer att påverkas av världsläget, räntemarknaden, elpriser samt hur den juridiska processen med en hyresgäst avlöper och vad som därefter beslutas ska ske med lägenheten.

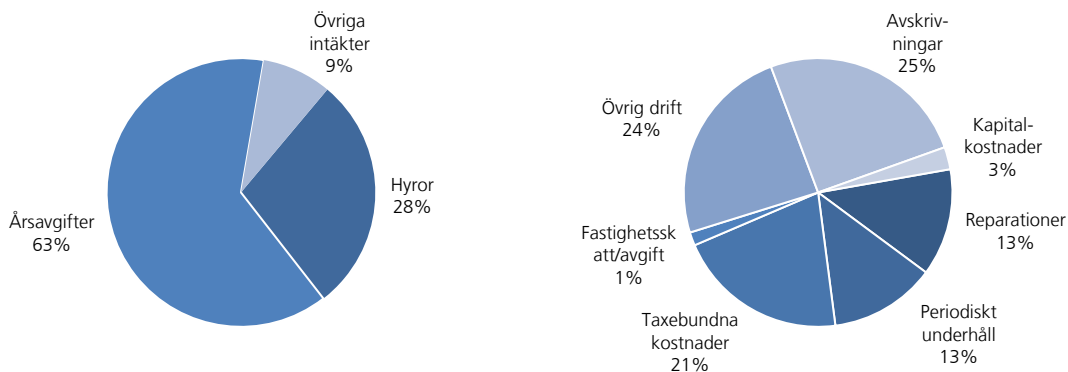
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	387 296	480 602
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	656 979	621 836
Finansiella intäkter	316	455
Ökning av kortfristiga skulder	0	71 957
	657 294	694 248
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	883 216	678 327
Finansiella kostnader	33 208	26 309
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	40 152
Ökning av kortfristiga fordringar	12 772	42 766
Minskning av kortfristiga skulder	11 435	0
	940 631	787 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	103 959	387 296
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-283 337	-93 306

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation, underhåll och översyn av yttertak. Läckage i tak ovanför gavel mot sydost åtgärdat. Vindskivor och andra träinfördingar vid tak tvättat och målat. Trasiga takpannor utbytta.

Genomfört obligatorisk ventilationskontroll - OVK. Bostadsrättsinnehavarna till de lägenheter som fick anmärkningar har informerats och uppmanats att vidta erforderliga åtgärder.

Förbättrat infart till laddplatser på baksidan. Breddat infart och plats för att kunna köra in och backa till laddstation, samt anlagt en plats för tillfällig långtidsparkering. Tagit bort stödmurar och betongplatta på platsen för tidigare placerade sopkärl.

Omfattande och långtgående juridisk process gällande eventuell nödvändig avhysning av hyresgäst. Orsak: Allvarlig vanvård av lägenhet och ständiga brister med att upprätthålla sundhet, ordning och gott skick.

Med anledning av kraftigt ökade elkostnader genomfört energibesparing. Sänkt temperatur i huset, ändrat belysning i trapphus, hiss och källare. Informerat boende om behov av effektivare energi- och varmvattenanvändning i tvättstuga och hygienutrymmen.

Ändrat avtal om hushållssopor, nu ett mindre sopkärl 370 L och tömning endast en gång per vecka. Tidigare sopkärl på 680 L var också trasigt och hade behövts bytas ut. Det 370 L kärl vi nu använder fanns redan i föreningens ägo. Avtalet om hushållssopor kunde ändras genom att mängden hushållsavfall minskat, dels genom ett nytt separat kärl 140 L för återvinning av matavfall, dels genom effektivare sopsortering.

Uppsägning av avtal om fastighetskörtjänst. Detta dels av nödvändiga besparingskäl, dels då styrelsen kunnat konstatera att tjänsten kostade mer än den gav i service.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	566	566	566
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 497	1 495	1 467	1 433
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 268	4 256	4 256	4 256
Elkostnad/m ² totalyta	253	201	102	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	42	31	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	32	41	46
Soliditet (%)	75	76	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-569	-389	72	72
Nettoomsättning (tkr)	630	595	592	588

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 821 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 406 175	0	0	8 406 175
Upplåtelseavgifter	2 002 074	0	0	2 002 074
Fond för yttre underhåll	474 063	72 600	0	401 463
S:a bundet eget kapital	10 882 312	72 600	0	10 809 712
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-963 100	-72 600	-389 355	-501 145
Årets resultat	-568 818	-568 818	389 355	-389 355
S:a ansamlad förlust	-1 531 918	-641 418	0	-890 500
S:a eget kapital	9 350 394	-568 818	0	9 919 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-568 818
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-890 500
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 600
summa balanserat resultat	-1 531 918

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

156 438
-1 375 480

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	629 501	595 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 478	26 600
Summa rörelseintäkter		656 979	621 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-747 933	-475 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 283	-203 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-309 688	-307 010
Summa rörelsekostnader		-1 192 904	-985 337
RÖRELSERESULTAT		-535 925	-363 501
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 208	-26 309
Summa finansiella poster		-32 892	-25 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-568 818	-389 355
ÅRETS RESULTAT		-568 818	-389 355

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	12 315 519	12 625 206
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 315 519	12 625 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 315 519	12 625 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	102 186	248 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 245	27 882
Summa kortfristiga fordringar		142 431	275 993
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		34 971	171 974
Summa kassa och bank		34 971	171 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		177 402	447 967
SUMMA TILLGÅNGAR		12 492 921	13 073 173

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 408 249	10 408 249
Fond för yttre underhåll	Not 12	474 063	401 463
Summa bundet eget kapital		10 882 312	10 809 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-963 100	-501 145
Årets resultat		-568 818	-389 355
Summa fritt eget kapital		-1 531 918	-890 500
SUMMA EGET KAPITAL		9 350 394	9 919 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	2 975 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 975 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	975 000	0
Leverantörsskulder		23 108	27 288
Skatteskulder		38 714	37 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	105 705	114 129
Summa kortfristiga skulder		1 142 527	178 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 492 921	13 073 173

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Bredband	20 år	20 år
Stomme och grund K3	67 år	67 år
Yttertak K3	10 år	10 år
Fasad/balkonger K3	70 år	70 år
Stomkomplettering förening K3	30 år	30 år
Stomkomplettering medlem K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	20 år	20 år
Värmesystem K3	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem K3	70 år	70 år
Fastighetsel inkl svagström K3	22 år	22 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	415 547	395 759
Hyror bostäder	185 640	182 448
Hyror parkering	720	0
Bredbandsintäkter	17 028	17 028
Elintäkter laddstolpe	4 443	0
Elintäkter laddstolpe moms	2 487	0
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	13	1
	629 501	595 236

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga erhållna bidrag	27 180	0
	Övriga intäkter	298	26 600
		27 478	26 600
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	14 067	3 126
	Fastighetsskötsel beställning	2 407	4 005
	Snöröjning/sandning	0	99
	Städning entreprenad	18 244	20 056
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 000	0
	Hissbesiktning	1 814	1 776
	Garage/parkering	588	0
	Serviceavtal	9 305	7 177
	Förbrukningsmateriel	2 115	1 212
	Brandskydd	0	26 510
		54 540	63 961
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 200	559
	Entré/trapphus	0	4 130
	Lås	0	340
	VVS	0	29 172
	Värmeanläggning/undercentral	10 359	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 921	0
	Hiss	35 000	0
	Tak	108 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	687
		158 230	34 888
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	46 875
	Elinstallationer	62 688	0
	Tak	93 750	0
		156 438	46 875
	Taxebundna kostnader		
	El	207 512	165 220
	Vatten	30 621	34 154
	Sophämtning/renhållning	14 988	20 115
		253 121	219 489
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 302	25 661
	Tomträttsavgäld	57 800	43 350
	Kabel-TV	5 763	5 763
	Bredband	19 992	16 184
		105 857	90 958
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 747	18 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 933	475 138

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	75 551	93 412
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	3 000
	Föreningskostnader	1 924	1 209
	Styrelseomkostnader	0	536
	Fritids- och trivselkostnader	0	419
	Förvaltningsarvode	42 724	41 804
	Administration	7 215	855
	Korttidsinventarier	0	3 141
	Konsultarvode	0	58 125
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	0
		135 283	203 190
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	145 577	145 577
	Yttertak K3	13 827	13 827
	Fasader/balkonger K3	9 647	9 647
	Fönster/dörrar och portar K3	14 279	14 279
	Stomkomplettering förening K3	22 113	22 113
	Stomkomplettering medlem K3	41 462	41 462
	Stamledningar VA K3	13 821	13 821
	Värmesystem K3	17 967	17 967
	Luftbehandlingssystem K3	4 823	4 823
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	26 173	23 495
		309 688	307 010
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 865 856	13 825 704
	Nyanskaffningar	0	40 152
	Utgående anskaffningsvärde	13 865 856	13 865 856
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 240 650	-933 640
	Årets avskrivningar enligt plan	-309 688	-307 010
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 550 337	-1 240 650
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 315 519	12 625 206
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	8 400 000
		24 200 000	18 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 200 000	18 000 000
		24 200 000	18 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 960	56 960
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 960	56 960
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 960	-56 960
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 960	-56 960
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 375	17 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 375	17 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 375	-17 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 375	-17 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 990	18 581
	Klientmedel hos SBC	68 825	215 322
	Fordringar	14 208	14 208
	Räntekonto hos SBC	163	0
		102 186	248 111
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	9 984	2 333
	Kabel-TV	2 130	1 921
	Tomträttsavgäld	14 450	14 450
	Bredband	4 998	4 998
	Bostadsrätterna	4 240	4 180
	Elintäkter Laddstolpe	4 443	0
		40 245	27 882

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	401 463	347 463
	Reservering enligt stadgar	72 600	54 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	0	0
	Vid årets slut	474 063	401 463

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank	0,890 %	2 000 000	2 000 000
	Swedbank	0,880 %	975 000	975 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 975 000	2 975 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-975 000	0
			2 000 000	2 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 800 000	6 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	38 514	32 385
	Vatten	5 312	7 366
	Sophämtning	941	2 771
	Ränta	3 403	3 231
	Avgifter och hyror	55 101	55 939
	Konsultarvode	0	10 625
	Städning	1 812	1 812
	Upplupna kostnader	622	0
		105 705	114 129

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Genomfört spolning av avlopp som leder från köken i de tre enrumslägenheterna i port 41, samt avloppet från tvättstugan. Stopp orsakat mestadels av fett från köksavloppen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jonas Edenvik
Ordförande

Simon Kenth Gunnar Andersson
Ledamot

Magnus Nilsson
Ledamot

Carl-Henrik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ann Scarisbrick
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-6410-2023-03-23.pdf

Unikt dokument-id:

5535a6b9-b3bb-417e-84c1-7383ece0d6f8

Dokumentets fingeravtryck:

106ea2f376095f7408f288cc248a40b6b527830bcf0b78302bd13f87d151b3b2d0e37acbe359a3cd372a2
6f9ba61c5d0c73183d03e713b8fa61a1a018e2012a9

Undertecknare

 <p>Jonas Edenvik Nordostpassagen 1879 (6410)</p> <p>E-post: jonasedenvik@me.com Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 64.146.143.66</p>	<p>Undertecknad med BankID: Jonas Edenvik (19640401****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-06 14:46:30 UTC</p> 
 <p>Magnus Nilsson Nordostpassagen 1879 (6410)</p> <p>E-post: magnus.palander@gmail.com Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartphone) IP nummer: 90.235.21.186</p>	<p>Undertecknad med BankID: Magnus Nilsson (19660106****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-06 15:10:04 UTC</p> 
 <p>Simon Kenth Gunnar Andersson Nordostpassagen 1879 (6410)</p> <p>E-post: ansi1094@gmail.com Enhet: Chrome 114.0.5735.99 on iPad iOS 16.3 (tablet) IP nummer: 109.238.129.235</p>	<p>Undertecknad med BankID: SIMON ANDERSSON (19940729****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-06 17:37:30 UTC</p> 
 <p>Carl-Henrik Svensson Nordostpassagen 1879 (6410)</p> <p>E-post: c-h.svensson@telia.com Enhet: Firefox 112.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 109.238.129.222</p>	<p>Undertecknad med BankID: Carl-Henrik Svensson (19560418****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-07 09:00:28 UTC</p> 



Undertecknare



Ann Scarisbrick

Nordostpassagen 1879 (6410)

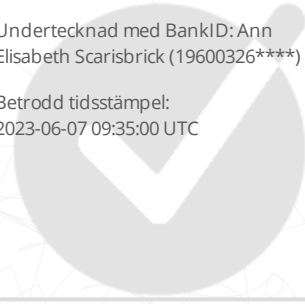
E-post: ann.scarisbrick@gefvert.se

Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartphone)

IP nummer: 94.191.152.43

Undertecknad med BankID: Ann
Elisabeth Scarisbrick (19600326****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-07 09:35:00 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-06-07 09:35:00 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-06-07 09:35:00 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Ann Scarisbrick (ann.scarisbrick@gefvert.se)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.152.43

2023-06-07 09:34:55 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ann Scarisbrick (ann.scarisbrick@gefvert.se)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.152.43

2023-06-07 09:34:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ann Scarisbrick (ann.scarisbrick@gefvert.se)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.152.43

2023-06-07 09:33:33 UTC

Dokumentet öppnades av Ann Scarisbrick (ann.scarisbrick@gefvert.se)
Enhet: Edge 112.0.1722.64 on iPhone iOS 16.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.152.43

2023-06-07 09:00:36 UTC

Dokumentet skickades till Ann Scarisbrick (ann.scarisbrick@gefvert.se)
Enhet: ()

2023-06-07 09:00:28 UTC

Dokumentet signerades av Carl-Henrik Svensson (c-h.svensson@telia.com)
Enhet: Firefox 112.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 109.238.129.222 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-07 09:00:22 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Carl-Henrik Svensson (c-h.svensson@telia.com)
Enhet: Firefox 112.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 109.238.129.222 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-07 08:57:44 UTC

Dokumentet öppnades av Carl-Henrik Svensson (c-h.svensson@telia.com)
Enhet: Firefox 112.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 109.238.129.222 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-06 17:37:30 UTC

Dokumentet signerades av Simon Kenth Gunnar Andersson (ansi1094@gmail.com)
Enhet: Chrome 114.0.5735.99 on iPad iOS 16.3 (surfplatta)
IP nummer: 109.238.129.235 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-06 17:37:24 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Simon Kenth Gunnar Andersson (ansi1094@gmail.com)
Enhet: Chrome 114.0.5735.99 on iPad iOS 16.3 (surfplatta)
IP nummer: 109.238.129.235 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-06 17:36:47 UTC

Dokumentet lästes igenom av Simon Kenth Gunnar Andersson (ansi1094@gmail.com)
Enhet: Chrome 114.0.5735.99 on iPad iOS 16.3 (surfplatta)
IP nummer: 109.238.129.235 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-06 17:32:53 UTC

Dokumentet öppnades av Simon Kenth Gunnar Andersson (ansi1094@gmail.com)
Enhet: Chrome 114.0.5735.99 on iPad iOS 16.3 (surfplatta)
IP nummer: 109.238.129.235 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2023-06-06 15:10:04 UTC Dokumentet signerades av Magnus Nilsson (magnus.palander@gmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 90.235.21.186 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-06-06 15:09:58 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Magnus Nilsson (magnus.palander@gmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 90.235.21.186 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-06-06 15:09:38 UTC Dokumentet lästes igenom av Magnus Nilsson (magnus.palander@gmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 90.235.21.186 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-06-06 15:09:30 UTC Dokumentet öppnades av Magnus Nilsson (magnus.palander@gmail.com)
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)
IP nummer: 90.235.21.186 - IP Plats: Malmo, Sweden

2023-06-06 14:46:30 UTC Dokumentet signerades av Jonas Edenvik (jonasedenvik@me.com)
Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 64.146.143.66 - IP Plats: Poulsbo, United States

2023-06-06 14:46:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jonas Edenvik (jonasedenvik@me.com)
Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 64.146.143.66 - IP Plats: Poulsbo, United States

2023-06-06 14:46:06 UTC Dokumentet lästes igenom av Jonas Edenvik (jonasedenvik@me.com)
Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 64.146.143.66 - IP Plats: Poulsbo, United States

2023-06-06 14:40:38 UTC Dokumentet öppnades av Jonas Edenvik (jonasedenvik@me.com)
Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 64.146.143.66 - IP Plats: Poulsbo, United States

2023-06-06 14:17:22 UTC Dokumentet skickades till Magnus Nilsson (magnus.palander@gmail.com)
Enhet: ()

2023-06-06 14:17:20 UTC Dokumentet skickades till Jonas Edenvik (jonasedenvik@me.com)
Enhet: ()

2023-06-06 14:17:19 UTC Dokumentet skickades till Carl-Henrik Svensson (c-h.svensson@telia.com)
Enhet: ()

2023-06-06 14:17:18 UTC Dokumentet skickades till Simon Kenth Gunnar Andersson (ansi1094@gmail.com)
Enhet: ()

2023-06-06 14:17:16 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()



2023-06-06 14:17:04 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)

Enhet: ()

IP nummer: 51.12.128.141



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.