



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordostpassagen i Göteborg



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2002-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 716447-3147. Föreningens andel är 43,12 procent. Samfälligheten består av tre anläggningar; GA:17, GA18 samt GA19 (Dammen). Samfälligheten förvaltar markanläggningar och garage inom området samt dammanläggning.

Föreningen är även medlem i Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening 716444-3272. Föreningens andel är 23,42 procent. Sopsugsanläggningens verksamhet omfattar hantering och borttransport av bostadsavfall från de fastigheter i Olivedal som är delägare i samfällighetsföreningen.

Styrelsen

| | | |
|----------------------------|-----------------|---------------------|
| Ulrik Höglund | Ordförande | |
| Ann-Sofie Carlesson Meldau | Vice ordförande | |
| Ingrid Halse | Kassör | |
| Serdar Erkan | Ledamot | Avgått i januari-16 |
| Kjell Holm | Ledamot | |
| Staffan Nordin | Ledamot | |
| Bengt-Arne Svensson | Ledamot | |
| Ingrid Figelius | Suppleant | |
| Robert Nygren | Suppleant | |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Sofie Carlesson Meldau, Ingrid Figelius, Kjell Holm och Ulrik Höglund.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------------|------------------|--------|
| Göran Johansson | Ordinarie Extern | KPMG |
| Irene Lustig Johansson | Ordinarie Intern | Intern |

Valberedning

| | |
|---------------------|----------------|
| Thomas Jacobsson | |
| Elisabeth Magnusson | Sammankallande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

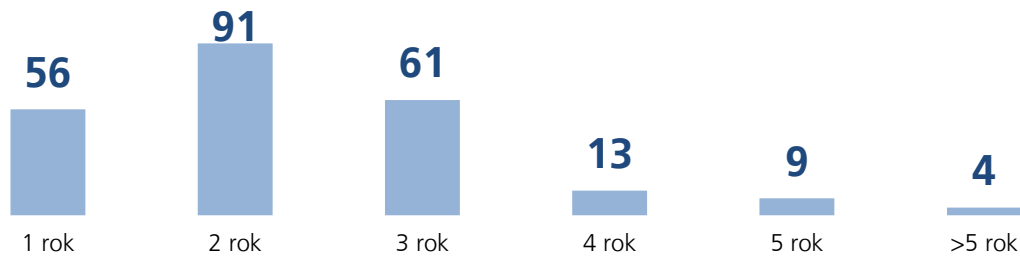
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 330 m², varav 14 824 m² utgör lägenhetsyta och 2 506 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 207 lägenheter med bostadsrätt samt 27 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|---------------------------------------|----------------------|------------|
| Ada reportage | 34 m ² | 2016-01-31 |
| Atlas Företagstjänst | 98 m ² | 2017-09-30 |
| Preben dentallaboratorie Dennis Sköld | 76 m ² | 2018-09-30 |
| Göteborgs stad; Skolverksamhet | 140 m ² | 2015-12-31 |
| Göteborgs stad; Förskola | 167 m ² | 2015-12-31 |
| SDN Linne-Majorna: Förskola | 1 066 m ² | 2018-09-30 |
| Tikhonowa; Skola | 697 m ² | 2017-07-31 |
| Ada Yoga | 179 m ² | 2017-08-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-----------------------|---|
| Gemensamhetslokal | Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster |
| Övernattningslägenhet | Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-------------------|-------------|---|
| Brandåtgärder | 2015 - 2016 | Utrymningsvägar källare o garage |
| uteplatser | 2014 - 2015 | Nya uteplatser i fasadliv |
| markarbeten | 2014 - 2015 | Ny belysning, entréer och räcken. Nya grillplatser samt rabatter. |
| låssystem | 2014 - 2015 | nytt nyckelsystem med taggar |
| Entréer | 2014 | Nya entréer inkl dörrar, nytt innertak |
| Bulleråtgärd | 2013 - 2014 | Byte till isolerglas mot Jungmansgatan NP 23-31 |
| Fasadrenovering | 2013 - 2014 | Fasadrenovering, tvättning hydrofobering, inkl intersealing samt utbyte av fogar |
| Balkongrenovering | 2013 - 2014 | balkongrenovering inkl nya balkongfasader |
| Takrenovering | 2013 | Omläggning av tak samt nya förlängda krönlister har gjorts på båda fastigheterna |
| Takisolering | 2013 | Tilläggsisolering på båda fastigheterna |
| ComHem | 2012 | Anslutning av samtliga bostäder, där IP-telefoni, bredband o tv grundutbud ingår i avgiften |
| OVK | 2011 - 2013 | OVK genomförd med anmärkning |

| Utfört underhåll forts | År | Kommentar |
|-------------------------------|-------------|--|
| Energideklaration | 2011 - 2013 | energideklaration utförd med resultat att huset NP9-19 använder 125 kWh/kvm samt huset NP23-31 använder 129 kWh/kvm. |
| Källargångar | 2011 - 2012 | Rörelsestyrd belysning installerad i källargångar |
| PCB | 2009 | Samtliga fogar omfogade på 90 talet. samtliga fogar fria från PCB |
| Fasad | 2007 | Gavlar hydrofoberas för att förhindra läckage genom fasad |
| Radonmätning | 2007 - 2008 | Radonmätning visade lägre än 200 Bg/kubikm |
| Trapphus | 2006 - 2007 | Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålade 2007 |
| Källarförråd | 2006 | Inbrottsförstärkning av dörrar i källare |
| Rörelsestyrd belysning | 2006 | Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga uppgångar |
| Värmeåtervinning | 2006 | Utrustning för värmeåtervinning installerad 2006, i drift 2007 |
| Ventilation | 2006 | Styrssystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007 |
| Terassrenovering | 2004 - 2005 | Avslutat maj 2005 |
| Badrum | 2004 - 2007 | Renovering av samtliga badrum klart maj 2007 |
| Hissar | 2004 - 2011 | Nya hissar uppgångar NP 23 (2004), 11&15 (2007), 27 & 31 (2008), 9, 25 & 29 (2010). 13,17 &19 (2011) |
| Källargångar | 2004 | Ommålade |
| Tvättstugor | 2003 - 2004 | Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner |
| Bredbandsnät | 2003 | Installerades till samtliga lägenheter |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------|-----------|---|
| OVK | 2015 | Ev. anmärkningar åtgärdas |
| Relining av stammar | 2015-2016 | Utredning påbörjad 2012, förfrågningsunderlag upprättat arbete påbörjat 2016 |
| uteplatser | 2016 | Ytterligare uteplatser |
| Källarutrymme NP23b | 2017 | Ombyggnad av styrelserum, uthyrningslgh och uthyrningsrum kommer att ses över/renoveras |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------|---------------------------------------|
| Internetleverantör | Eget nät upp till 100 Mb/S via ComHem |
| Förvaltningsavtal | SBC |
| värme/ventilation | Siemens |
| fastighetskötsel | PLL |
| Elavtal | Bixia |
| inköp av vitvaror | Svesjö AB, |
| Lås o nycklar | Låsspecialisten |
| Hissar | Vinga |
| städning inomhus | Olivedal Hus o Hem |
| Tvättmaskiner | Maximal |
| Elarbeten | Olofssons EL |
| Vatten avlopp | Elite Rör, PS rör |
| Målning Inomhus | KMEAB, Kristina Modig Entreprenad AB |

Föreningens ekonomi

Föreningens fastigheter har renoverats o underhållits genom självfinansiering. Inga lån har upptagits under de senaste åren. Föreningen har under 2016 gjort en extra amortering på 2 miljoner sek utöver amortering enligt plan.

Föreningens likviditet är god och reliningsarbetet beräknas avslutas utan att någon belåning behöver ske. Under 2015 lämnades en hyresrätt som efter viss uppfräschning såldes i januari 2016. 2 miljoner sek av försäljningspriset användes till extra amortering och resterande medel har placerats i bank för att användas vid underhåll/repairation av fastigheten.

Det är viktigt att notera att föreningens försäljning av hyresrätter inte påverkar föreningens resultat utan enbart likviditet. Detta får till följd att de renoveringar och ombyggnader som föreningen gör sker genom självfinansiering och leder till ett resultatunderskott. Detta kommer att justeras under kommande år då föreningen till dags dato har gjort stora renoveringar och ombyggnader som bekostats av lägenhetsförsäljningar. Föreningen har i dagsläget 26 st hyreslägenheter.

Som det ser ut idag motsvarar eller överstiger hyreslägenheternas totala värde föreningens sammanlagda skuld.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 2 %.

En lokalhyresgäst har sagts upp för avflyttning då föreningen planerar att bygga om lokalen till bostad. Hyresgästen har begärt ekonomiskt skadestånd för att flytta från lokalen. Förhandling mellan föreningen och hyresgästen pågår. Föreningen har kvar ytterligare en lokalhyresgäst vars lokal framöver planeras att sägas upp för avflyttning på grund av att föreningen även här vill bygga bostadslägenhet.

Ränteswapar

Föreningen har räntesäkrat lån motsvarande 55 mkr genom derivat s.k. ränteswap. Detta har gjorts genom 3 separata avtal där ett avtal är bundet till och med 2019-03-29 med en ränta på 3,44 % (15 mkr), ett avtal är bundet till och med 2017-08-31 med en ränta på 3,18 % (15 mkr) och ett avtal är bundet till och med 2020-08-31 med en ränta på 3,87 % (25 mkr).

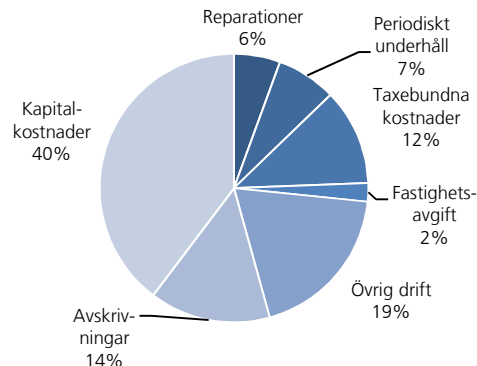
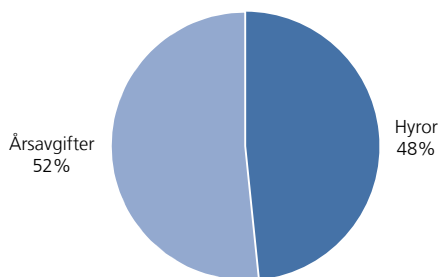
Ränteswapavtalen är separata avtal vid sidan om låneavtalen. Ränteswapen används som risksäkring för en lånevolym motsvarande 55 mkr. Ränteeffekten motsvarar i princip lån med fasta räntor på motsvarande belopp. Ränteswapen är ett fristående finansiellt instrument och åsätts löpande ett marknadsvärde. Då detta marknadsvärde är negativt (-6,4 mkr) per bokslutsdagen 2015-12-31 har detta belopp reserverats i årets bokslut, i enlighet med Bokföringsnämndens svar från maj 2015 på fråga om redovisning av ränteswapavtal. Ränteswapavtalen har inte medfört någon större utgift eller högre utbetalning under 2015 jämfört med om lån med bunden ränta på motsvarande nivå hade ingåtts. Den under 2015 uppbokade räntekostnaden kommer att medföra motsvarande lägre räntekostnad under avtalens återstående löptid.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 655 762 | 1 420 587 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 14 373 673 | 14 414 125 |
| Finansiella intäkter | 32 986 | 94 852 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 265 953 | 6 596 425 |
| Medlemsinsatser | 0 | 12 215 000 |
| Ökning långfristiga skulder | 5 307 429 | 0 |
| | 19 980 041 | 33 320 401 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 10 658 658 | 27 905 146 |
| Finansiella kostnader | 9 250 207 | 2 933 101 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 1 204 160 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 749 735 | 42 820 |
| | 20 658 601 | 32 085 227 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 977 201 | 2 655 762 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -678 560 | 1 235 174 |

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Fasadarbetena har inte slutförts ännu, utan har fortsatt under 2015 och kommer även att fortsätta under 2016. Markarbeten har också fortsatt genom att fler lägenheter i markplan har fått uteplatser. Detta arbete fortsätter även under 2016 då ytterligare uteplatser planerats. Styrelsen har även valt att lägga till ny belysning samt nytt staket utanför NP 9-19 som tillkommande uppfräschning av utemiljön. Även en del nya planteringar har anlagts, tex utanför förskolan.

Två lokaler har under året sagts upp för avflyttning. Ombyggnad av dessa till lägenheter har påbörjats under 2016 och är planerade att slutföras under maj respektive augusti.

Under året har föreningen berett extra källarförråd som kan hyras av medlemmar i föreningen.

Under 2015 har förfrågningsunderlag förberetts för att kunna hitta rätt entreprenör för kommande reliningsarbete.

Händelser efter året

Under 2016 har reliningsarbetet påbörjats. Vidare har brandskyddsåtgärder vidtagits i källarna samt utredning gjorts i anslutning till garagen. Arbetet med att färdigställa uteplatser till vissa lägenheter i markplan har fortsatt och kommer att slutföras under 2016.

Ombyggnad till lägenheter av de två lokaler som inrymt Dalton skolan på NP 27 samt kontorslokal på NP 25 har påbörjats och beräknas vara färdigt under första halvåret 2016. Försäljning beräknas ske under senvåren 2016 av före detta skollokal samt efter sommaren av före detta kontorslokalen. Ombyggnaden av dessa lokaler kommer att ske genom självfinansiering.

Reliningen kommer att ske genom självfinansiering, dvs. föreningen behöver inte ta upp några nya lån för detta ändamål.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 207 st
Överlåtelse under året: 24 st
Nyupplåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 284 st
Tillkommande medlemmar: 41 st
Avgående medlemmar: 39 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 286 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|--------|---------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 575 | 560 | 537 | 534 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 056 | 1 075 | 1 044 | 756 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 837 | 5 923 | 6 165 | 6 553 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 27 | 19 | 25 | 22 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 91 | 84 | 157 | 145 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 19 | 22 | 19 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 534 | 169 | 189 | 193 |
| Soliditet (%) | 70 | 70 | 71 | 68 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -8 891 | -26 145 | -2 684 | -3 978 |
| Nettoomsättning (tkr) | 14 363 | 14 192 | 13 936 | 13 031 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 824 m² bostäder och 2 506 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -8 890 505 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -47 751 151 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 796 183 |
| summa balanserat resultat | -58 437 839 |

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

| |
|--------------------|
| 1 683 156 |
| -56 754 683 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2015 | 2014 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 14 363 122 | 14 191 646 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 10 551 | 222 479 |
| Summa rörelseintäkter | | 14 373 673 | 14 414 125 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -8 921 459 | -32 939 750 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -1 514 787 | -1 744 846 |
| Personalkostnader | Not 5 | -222 412 | -224 918 |
| Avskrivningar | Not 6 | -3 388 299 | -2 811 781 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 046 957 | -37 721 295 |
| RÖRELSERESULTAT | | 326 716 | -23 307 171 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 32 986 | 94 852 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -9 250 207 | -2 933 101 |
| Summa finansiella poster | | -9 217 222 | -2 838 249 |
| ÅRETS RESULTAT | | -8 890 505 | -26 145 420 |

Balansräkning

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 7 | 248 796 646 | 252 160 760 |
| Maskiner och inventarier Not 8 | 0 | 24 185 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 248 796 646 | 252 184 945 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 6 000 | 6 000 |
| | 6 000 | 6 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 248 802 646 | 252 190 945 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 3 935 | 9 428 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 8 472 008 | 7 363 986 |
| Summa kortfristiga fordringar | 8 475 943 | 7 373 414 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11 | | |
| Kortfristiga placeringar | 3 164 227 | 4 633 240 |
| | 3 164 227 | 4 633 240 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 49 329 | 627 357 |
| Summa kassa och bank | 49 329 | 627 357 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 11 689 499 | 12 634 011 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 260 492 145 | 264 824 957 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | Not 12 | | |
| Medlemsinsatser | | 233 113 506 | 233 113 506 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 1 796 183 | 3 450 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 234 909 689 | 236 563 506 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -49 547 334 | -25 055 731 |
| Årets resultat | | -8 890 505 | -26 145 420 |
| Summa fritt eget kapital | | -58 437 839 | -51 201 151 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 176 471 849 | 185 362 355 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 73 477 110 | 74 586 480 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 15 | 6 416 799 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 79 893 909 | 74 586 480 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 204 160 | 1 204 160 |
| Leverantörsskulder | | 1 128 700 | 1 991 050 |
| Övriga skulder | | 215 040 | 157 738 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 16 | 1 578 486 | 1 523 174 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 126 386 | 4 876 122 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 260 492 145 | 264 824 957 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | Not 14 | 107 000 000 | 107 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

| Avskrivningar | 2015 | 2014 |
|-------------------------|------|------|
| Byggnader | 100 | 100 |
| Fastighetsförbättringar | 100 | 100 |
| Fastighetsreovering | 30 | 30 |
| Kodlås | 10 | 10 |
| Inventarier | 5 | 5 |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | NETTOOMSÄTTNING | 2015 | 2014 |
|-------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter | 7 351 645 | 7 159 439 |
| | Hyror bostäder | 2 205 807 | 2 300 336 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 1 596 773 | 1 596 871 |
| | Hyror lokaler | 985 724 | 979 570 |
| | Hyror parkering moms | 11 997 | 0 |
| | Hyror garage moms | 978 868 | 1 011 572 |
| | Hyror parkering | 2 400 | 0 |
| | Hyror garage | 1 049 064 | 1 008 350 |
| | Hyror förråd | 10 110 | 0 |
| | Hyror antennplats | 46 677 | 46 734 |
| | Värmeintäkter | 31 365 | 31 365 |
| | Överlåtelse/pantsättning | 0 | 32 660 |
| | Avgift andrahandsuthyrning | 13 701 | 0 |
| | Gästlägenhet | 35 700 | 24 300 |
| | Fakturerade kostnader | 42 872 | 0 |
| | Öresutjämning | 418 | 448 |
| | | 14 363 122 | 14 191 646 |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2015 | 2014 |
|--------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| | Kommunalt bidrag | 0 | 212 500 |
| | Övriga intäkter | 10 551 | 9 979 |
| | | 10 551 | 222 479 |
| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2015 | 2014 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | 52 183 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 200 213 | 182 955 |
| | Städning entreprenad | 366 750 | 307 092 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 29 829 | 0 |
| | Hissbesiktning | 14 305 | 12 224 |
| | Myndighetstillsyn | 490 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 227 | 7 877 |
| | Garage | 21 388 | 0 |
| | Gård | 3 271 | 2 272 |
| | Serviceavtal | 138 605 | 596 268 |
| | Förbrukningsmateriel | 15 655 | 44 618 |
| | Störningsjour och larm | 2 988 | 6 213 |
| | Brandskydd | 32 298 | 1 633 |
| | | 827 019 | 1 213 334 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 133 504 | 0 |
| | Hyreslägenheter | 93 021 | 47 532 |
| | Brf Lägenheter | 389 993 | 344 074 |
| | Lokaler | 21 843 | 73 380 |
| | Förskola | 0 | 20 744 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 864 | 53 441 |
| | Tvättstuga | 13 649 | 43 770 |
| | Sophantering/återvinning | 10 172 | 17 030 |
| | Entré/trapphus | 4 440 | 26 374 |
| | Lås | 97 851 | 261 495 |
| | VVS | 263 117 | 208 399 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 9 389 | 51 713 |
| | Ventilation | 70 420 | 4 566 |
| | Elinstallationer | 22 598 | 36 873 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 2 421 | 80 281 |
| | Hiss | 95 796 | 91 646 |
| | Fasad | 71 883 | 0 |
| | Fönster | 0 | 3 994 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 13 019 |
| | Garage/parkering | 2 191 | 6 533 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 449 | 2 030 |
| | Vattenskada | 0 | 40 300 |
| | | 1 306 601 | 1 427 194 |

| Not 3 Driftskostnader forts | 2015 | 2014 |
|--|------------------|-------------------|
| Periodiskt underhåll | | |
| Byggnad | 1 210 799 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 52 000 | 0 |
| Entré/trapphus | 84 353 | 0 |
| Lås | 46 433 | 758 186 |
| Installationer | 25 654 | 0 |
| Stambyte | 17 915 | 35 000 |
| Ventilation | 56 978 | 18 378 |
| Elinstallationer | 169 329 | 0 |
| Fasad | 0 | 18 783 261 |
| Fönster | 0 | 104 035 |
| Balkonger/altaner | 0 | 468 000 |
| Mark/gård/utemiljö | 19 695 | 4 096 264 |
| | 1 683 156 | 24 263 124 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 468 985 | 331 727 |
| Värme | 1 568 875 | 1 460 528 |
| Vatten | 440 306 | 328 782 |
| Sophämtning/renhållning | 220 523 | 272 383 |
| | 2 698 690 | 2 393 420 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 122 372 | 216 756 |
| Självrisk | 0 | 45 426 |
| Markhyra/vägavgift/avgäld | 79 000 | 0 |
| Samfällighetsavgift | 1 240 583 | 2 337 514 |
| Kabel-TV | 203 701 | 235 181 |
| Bredband | 240 977 | 321 300 |
| | 1 886 634 | 3 156 178 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 519 359 | 486 501 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 8 921 459 | 32 939 750 |
| Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2015 | 2014 |
| Kreditupplysning | 12 000 | 2 364 |
| Representation | 1 509 | 0 |
| Medlemsinformation | 20 844 | 4 529 |
| Tele- och datakommunikation | 50 109 | 31 758 |
| Juridiska åtgärder | 177 165 | 71 929 |
| Inkassering avgift/hyra | 13 987 | 23 387 |
| Hysesförluster | 16 | 7 |
| Övriga förluster | 0 | 44 500 |
| Revisionsarvode extern revisor | 61 247 | 470 |
| Föreningskostnader | 39 453 | 31 824 |
| Styrelseomkostnader | 804 | 33 538 |
| Fritids- och trivselkostnader | 648 | 5 562 |
| Studieverksamhet | 0 | 1 040 |
| Förvaltningsarvode | 682 355 | 622 308 |
| Förvaltningsarvodena övriga | 55 363 | 11 553 |
| Administration | 10 934 | 26 287 |
| Korttidsinventarier | 0 | 13 473 |
| Konsultarvode | 378 563 | 800 737 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 9 790 | 19 580 |
| | 1 514 787 | 1 744 846 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 181 600 | 177 600 |
| | Sociala kostnader | 40 812 | 47 318 |
| | | 222 412 | 224 918 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2015 | 2014 |
| | Byggnad | 1 525 748 | 1 525 748 |
| | Förbättringar | 1 793 643 | 1 257 011 |
| | Markanläggning | 44 723 | 0 |
| | Inventarier | 24 185 | 29 022 |
| | | 3 388 299 | 2 811 781 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 269 385 091 | 268 025 654 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 1 359 437 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 269 385 091 | 269 385 091 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -17 224 331 | -14 441 572 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -3 364 114 | -2 782 759 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -20 588 445 | -17 224 331 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 248 796 646 | 252 160 760 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 43 737 724 | 43 737 724 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 147 149 000 | 147 149 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 96 362 000 | 96 362 000 |
| | | 243 511 000 | 243 511 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 222 000 000 | 222 000 000 |
| | Lokaler | 21 511 000 | 21 511 000 |
| | | 243 511 000 | 243 511 000 |

| Not 8 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2015-12-31 | 2014-12-31 | |
|---------------|---|---|--|---|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 244 052 | 244 052 | |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 244 052 | 244 052 | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -219 867 | -190 845 | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -24 185 | -29 022 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -244 052 | -219 867 | |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 24 185 | |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2015-12-31 | 2014-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 6 000 | 6 000 | |
| | | 6 000 | 6 000 | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2015-12-31 | 2014-12-31 | |
| | Skattekonto | 81 533 | 80 557 | |
| | Skattefordran | 40 442 | 59 913 | |
| | Klientmedel hos SBC | 1 927 872 | 2 028 404 | |
| | Inkasso | 7 869 | 7 040 | |
| | Fordringar | 42 788 | 0 | |
| | Fordran samfällighet | 6 371 504 | 5 188 072 | |
| | | 8 472 008 | 7 363 986 | |
| Not 11 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | Bokfört värde 2015-12-31 | Verkligt värde 2015-12-31 | Bokfört värde 2014-12-31 |
| | Nordea Institutionell Kortränta | 3 164 227 | 3 220 884 | 4 633 240 |
| | | 3 164 227 | 3 220 884 | 4 633 240 |

Not 12 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 | 154 498 595 | 0 | 0 | 154 498 595 |
| Upplåtelseavgifter | 81 251 639 | 0 | 0 | 81 251 639 |
| Ack kostn. för nyupplåtelse | -2 636 729 | 0 | 0 | -2 636 729 |
| Fond för yttre underhåll | 1 796 183 | 1 796 183 | -3 450 000 | 3 450 000 |
| S:a bundet eget kapital | 234 909 689 | 1 796 183 | -3 450 000 | 236 563 506 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -49 547 334 | -1 796 183 | -22 695 420 | -25 055 731 |
| Årets resultat | -8 890 505 | -8 890 505 | 26 145 420 | -26 145 420 |
| S:a ansamlad förlust | -58 437 839 | -10 686 688 | 3 450 000 | -51 201 151 |
| S:a eget kapital | 176 471 849 | -8 890 505 | 0 | 185 362 355 |

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 3 450 000 | 1 992 646 |
| Reservering enligt stadgar | 1 796 183 | 1 796 183 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -3 450 000 | -338 829 |
| Vid årets slut | 1 796 183 | 3 450 000 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2015-12-31 | Belopp 2015-12-31 | Belopp 2014-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Nordea | 0,500 % | 16 887 500 | 17 062 500 | Rörligt |
| Nordea | 0,500 % | 15 925 020 | 16 209 390 | Rörligt |
| Nordea | 0,620 % | 16 931 250 | 17 581 250 | Rörligt |
| Nordea | 0,440 % | 24 937 500 | 24 937 500 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 74 681 270 | 75 790 640 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 204 160 | -1 204 160 | |
| | | 73 477 110 | 74 586 480 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 660 470 kr.

Not 15 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 | |
|---|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Marknadsvärde ränteswapar (negativt) | | 6 416 799 | 0 | |
| RänteSwap kontrakt | Föreningen betalar | Nordea betalar | Nominellt belopp | Förfallodag/ löper till |
| Nordea | 3,440% | -0,389% | 15 000 000 | 2019-03-29 |
| Nordea | 3,180% | -0,417% | 15 000 000 | 2017-08-31 |
| Nordea | 3,870% | -0,417% | 25 000 000 | 2020-08-31 |
| Summa lån som omfattas av ränteswapar: | | | 55 000 000 | |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 192 178 | 81 184 |
| | Skador/skadegörelse | 0 | 1 027 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 19 950 |
| | VVS | 0 | 13 575 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 1 386 308 | 1 407 437 |
| | | 1 578 486 | 1 523 173 |

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26 / 5 2016



Ulrik Höglund
Ordförande



Ann-Sofie Carlesson Meldau
Vice ordförande



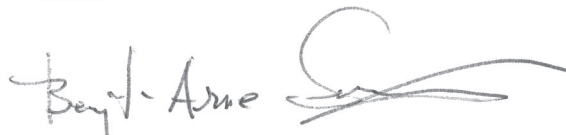
Ingrid Halse
Kassör



Staffan Nordin
Ledamot



Kjell Holm
Ledamot



Bengt-Arne Svensson
Ledamot



Robert Nygren
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2016
KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Irene Lustig Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordostpassagen i Göteborg för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Nordostpassagen i Göteborgs finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nordostpassagen i Göteborg för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016-05-30

KPMG AB



Irène Lustig Johansson



Göran Johansson
Auktoriserad revisor