

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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 2004-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fridhem/Johannedal samfällighetsförening, Vegastadens Sopsug samfällighet. Föreningens andel är 10,65%. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning, Dammanläggning och Samfällid mark.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är försäkrade 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.

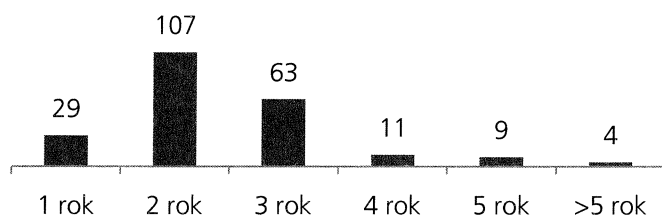
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18452 kvadratmeter, varav 14826 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3626 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 186 lägenheter med bostadsrätt och 37 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster
Övernattningslägenhet	Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
källargångar	2011 - 2012	Rörelsestyrd belysning installerad i källargångar
PCB	2009	Samtliga fogar omfogade på 90 talet. samtliga fogar fria från PCB
OVK	2008	OVK genomförd
Radonmätning	2007 - 2008	Radonmätning visade lägre än 200 Bg/kubikm
Fasad	2007	Gavlar hydrofoberas för att förhindra läckage genom fasad
Ventilation	2006	Styrsystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007
Källarförråd	2006	Inbrottsförstärkning av dörrar i källare
Värmeåtervinning	2006	Utrustning för värmeåtervinning installerad 2006, i drift 2007
Rörelsestyrd belysning	2006	Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga uppgångar
Trapphus	2006 - 2007	Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålade 2007
Källargångar	2004	Ommålade
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)
Terrassrenovering	2004 - 2005	Avlutad maj 2005
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter

Planerad åtgärd	År	Kommentar
OVK	2012	pågående
Uppdatering av bredband	2012	
Underhåll/reparation av dagisfasad inkl byte av fönster	2012	
Rörelsedetektorer i källare	2012	
byte av vissa radiatorer	2012	sker successivt
Balkongbyten	2013	
Byte av glas/fönster mot Jungmansgatan	2013	buller åtgärder

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Eget nät upp till 100 Mb med Bredbandsbolaget, samt Comhem
Förvaltningsavtal	SBC
värme/ventilation	siemens
fastighetsskötsel	PLL
Elavtal	Bixia/

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 186 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 11 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulrik Höglund	Ordförande
Ann-Sofie Meldau	Vice ordförande
Staffan Nordin	Ledamot
Bengt Arne Svensson	Ledamot
Ingrid Halse	Ledamot
David Wendleman	Ledamot
Loris Cwyl	Ledamot

Serdar Erkan	Suppleant
Maria Felldin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Ulrik Höglund, David Wendleman, Ingrid Halse och Staffan Nordin

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

E. AH
DW GH
JH. SN
JH.

Revisorer

Göran Johansson
Karl Nilsson

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Marianne Wallgren
Åke Pehrsson
Peter Bjuvestig

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2012-03-14. Extra stämma med anledning av ombyggnad av lokalyta till bostadsyta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2011 var BRF Nordostpassagens 9e hela räkenskapsår. Under året har en underhållsplan upprättats varvid en besiktning av fastigheten gjordes under hösten. Styrelsen beslöt då att vidta vissa åtgärder omgående. Exempelvis beslutades att dagisfasaden måste åtgärdas och i samband härmed beslutades att byta samtliga fönster tillhörande dagislokalerna. En lokalhyresgäst "Grunden Media" hade sagt upp sitt avtal och flyttade ut under i juli 2011. Beslut fattades om att försöka bygga om dessa lokaler till bostäder (bostadsrätter).

Problemen med kyla/värme i vissa lägenheter har fortsatt och en stor satsning har gjorts på att byta ut ventiler och radiatorer i vissa lägenheter.

Den stora vattenläckan som upptäcktes i december 2010 har åtgärdats.

2011 var det femte året för det stora energisparprojektet som innebar installation av nya ventilationsfläktar med värmeåtervinning, behovsstyrning av ventilation i lokaler samt mörker- o rörelsestyrd belysning med lågenergilampor i samtliga trappuppgångar.

Under 2011 har den påbörjade brandöversynen fortsatt. Framöver kommer enbart uppföljning att ske. Alla installationer är på plats och nu kommer en årlig genomgång att ske som en del av SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

Under 2011 har de sista hissarna bytts ut. Alla hissar har bytts ut under åren 2007-2011.

Under våren hade föreningen kallat till "Städdag". I december hade föreningen den traditionella Glöggkvällen för alla boende och medlemmar i föreningen.

Under 2011 skedde hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen angående hyror för våra hyresrätter. Resultatet blev att hyrorna höjdes med 4 % från 1 oktober 2011. Avtalet löper till 1 april 2012. (Nya hyresförhandlingar pågår). Avgifterna för bostadsrätterna är dock oförändrade.

En process med omförhandling av lokalhyresavtal har startat och avtalen med SDF Linnestaden har omförhandlats med följd att hyran kommer att fördubblas.

Ytterligare en lokal har omförhandlats och ytterligare två har fått uppsägning pga omförhandling.

Under 2011 har två av föreningens hyresrätter sålts och upplåtits som bostadsrätter. Försäljningen av dessa gav föreningen ett bra kapitaltillskott. Observera att dessa försäljningar inte påverkar resultaträkningen utan bokförs direkt mot föreningens Egna Kapital.

Någon amortering har inte skett under 2011 utan kapitalet har använts till att bekosta utbyte av de tre sista hissarna på NP 13,17 samt 19.

Under början av 2012 har 2 milj kr amorterats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 har föreningen kallat till hyresförhandling med hyresgästföreningen vad gäller föreningens bostadshyresrätter. Föreningens yrkande är en höjning av hyrorna med 10 % från 1 april. Två hyresrätter har under början av året sålts. Ytterligare en finns till försäljning under 2012.

En vattenskada har upptäckts genom läckage men trots stora insatser har det inte framkommit var läckan finns. Vattenskador genom inträngande vatten med frostsprängning som följd har också iakttagits.

CC AH
DN LH
JH SW
Jae

Under 2012 har ett antal radiatorer bytts för att förbättra och reglera inomhusmiljö (reglering av inomhustemperatur). Rörelsedetektorer har installerats i källargångar.

Anbud för ombyggnad av fd Grunden Medias lokaler har inhämtats. Styrelsen har beslutat bygga i egen regi. Extra stämma hölls 14 mars där stämman enhälligt beslutade att ombyggnad skulle ske av rörelselokaler till bostäder.

Uppföljning av lokalhyreskontrakt fortsätter för omförhandling av hyran.

Avtal har ingåtts med Comhem avseende Bredband, TV samt Telefoni, där detta kommer att ingå i såväl bostadsrättsavgiften som i hyran för våra hyresgäster.

Under 2013 planeras balkonger att bytas ut och översyn av taken att ske. Detta kommer att finansieras genom att de 6 lägenheter som byggs, i tidigare Grundens lokaler, kommer att säljas.

Föreningens ekonomi

Syftet med ombildning till bostadsrättsförening är att upplåta samtliga lägenheter i föreningens fastighet med bostadsrätt. Föreningen har idag intäkter från både hyreslägenheter och lokaler varför föreningen befinner sig i gränslandet för schablonbeskattning. Andelen hyreslägenheter är stadigt minskande och alla frånträdde hyresrätter upplåts omgående till bostadsrättslägenheter. Dessutom byggs i vissa fall lokalytor om till bostadsrätter.

Avgiftsnivåer

Medlemsavgifter höjdes med 3 % från 1 januari 2011. Någon höjning är inte planerad för 2012.

I takt med att behov föreligger och boendestandarden höjs kan dock ytterligare justeringar av avgiften bli nödvändig, detta bör man som medlem räkna med.

Lokalintäkter

Föreningen har en del verksamhetslokaler vilka hyrs ut till olika ändamål och ger föreningen en hyresintäkt. Dessa lokalhyresavtal är föremål för omförhandling av hyror, vilket kommer att ge föreningen bättre intäkter.

Hyresrätter

Föreningen hade per 31/12-11 37st bostadshyresrätter. Under året har ett byte av hyresrätt skett.

Lånebild

Till följd av att föreningen har ett antal bostadslägenheter som hyresrätter och att föreningen även behövde köpa loss verksamhetslokalerna är föreningens upplåning högre än de 60 000 000 kr som fanns i den ursprungliga ekonomiska planen. Som ett resultat av senare försäljningar och ombyggnationer har föreningen sedan juli 2002 amorterat 24 175 000 kronor. Under 2011 har föreningen inte amorterat något utan använt tillskottet från bostadsförsäljningarna till att underhålla fastigheten.

Föreningen har 55 miljoner låsta i Låneswapar hos Nordea enligt följande

25 milj tecknade 18/2-09 löper till 27/2-17

15 milj tecknade 18/2-09 löper till 27/2-15

15 milj tecknade 17/10-10 löper till 29/3-19

Resterande lån ligger på rörligt avtal. Amortering har skett under 2012 med 2 milj kr.

Årets resultat 2011 var föreningens 9e hela verksamhetsår och resultatet blev överskott om 280 233 kronor före finansiella poster. Efter finansiella poster blev det ett underskott om 4 197 048 kronor.

Årets intäkter

Föreningens intäkter om 12 773 tkr under 2011 var ca 1 milj lägre än 2010 års intäkter. Detta berodde till stor del på att Grunden Medias lokaler har varit outhyrda sedan 1 juli samt att föreningen var utan intäkter 2 månader i samband med byte av hyresgäst i skollokalen på NP 9.

Rörelsens kostnader

Föreningens rörelsekostnader uppgick totalt till 13 054 tkr under 2011 vilket var 2,5 milj högre än 2010 års kostnader. Detta beror delvis på att 3 hissar har bytts ut, delvis på grund av förstärkning av brandskydd, samt åtgärder för att förbättra miljön i vissa lägenheter (utbyte av radiatorer) samt åtgärder och felsökning av vattenskador. Dessutom har avgifterna till samfälligheterna ökat med ca 1/2 milj kr.

CC AA
DW DH
191 Se
Fru

SPECIFICERAS

Kostnader för fastighetsavgift uppgick till 554 000 kronor vilket är ungefär samma nivå som 2010.

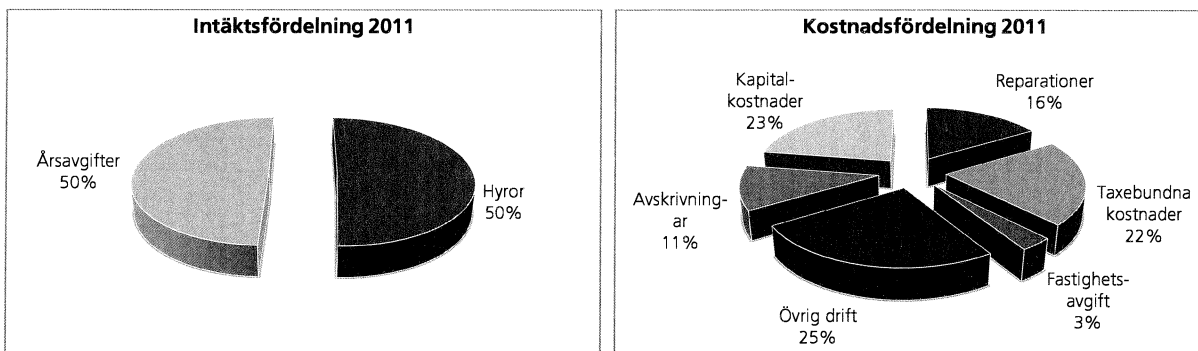
Övriga förvaltningskostnader om 854 tkronor är en ökning med drygt 200 tkronor i förhållande till 2010, vilket beror på att föreningen anlitat extra tjänster för bla felsökning vid vattenskador, upprättande av underhållsplan som köpt tjänster för att få rätt värdering av lokalhyror inför hyresförhandling.

Sammanlagda räntekostnaden för förenings lån var 3 916 tkronor vilket är ca 50 000 kronor lägre än 2010.

En mycket viktig faktor för föreningens ekonomi är att föreningen har 37 bostadslägenheter som uthyres. Dessa kommer efterhand som de blir lediga att upplåtas som bostadsrätter. Hitintills har alla nyupplåtelser skett till värden överstigande det belopp som föreningen en gång köpte lägenheterna för. Denna "vinst" framgår inte av resultaträkningen då föreningens resultat inte påverkas utan enbart balansräkningen. Efter hand som bostadsrätterna upplåts kommer föreningens kapital att öka med skillnaden mellan vad föreningen får för bostadsrätten och bostadsrättens anskaffningsvärde för föreningen.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14826 kvm bostäder och 3626 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	506	497	487	484
Hyror/kvm hyresrättsyta	737	798	801	776
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 732	6 893	6 940	7 627
Elkostnad/kvm totalyta	25	26	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	144	156	142	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	20	18	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	206	204	210	292

Skatter och avgifter

De 2010 åsatta taxeringsvärdena gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket återkallade sitt tidigare ställningstagande daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet. Denna regel gäller retroaktivt från och med 2008 års taxering. Av denna anledning har föreningen hos Skatteverket begärt omprövning av tidigare års taxeringar dvs taxeringsåren 2008, 2009 samt 2010. Denna process är ännu inte avslutad.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 197 048
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-12 872 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 993
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-17 706 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

1 400 000
-16 306 877

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

Gj

CE AV
DW HA
JA SK
Bau

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	12 677 413	12 722 789
Övriga rörelseintäkter		96 130	1 054 857
		12 773 543	13 777 646

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-924 264	-1 115 014
Reparationer	-1 194 270	-776 381
Periodiskt underhåll	-1 539 733	-259 263
Taxebundna kostnader	-3 617 746	-4 017 666
Övriga driftskostnader	-2 334 508	-1 751 245
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-553 656	-548 081
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-854 232	-642 161
Personalkostnader	-165 880	-101 298
Avskrivningar	-1 869 488	-1 048 028
	-13 053 776	-10 259 136

RÖRELSERESULTAT

-280 233

3 518 510

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	-119 034	68 125
Räntekostnader	-3 797 781	-3 760 489
	-3 916 815	-3 692 364

ÅRETS RESULTAT

-4 197 048

-173 854

g

LE HA
DW HH
JH. SN
SR

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	246 895 356	248 723 289
Maskiner och inventarier Not 4	136 316	177 871
	247 031 673	248 901 160
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	6 000	6 000
	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	247 037 673	248 907 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	16 001	21 576
Övriga fordringar	3 002 165	2 854 966
Förutbetalda kostnader Not 5	797 144	925 414
Upplupna intäkter	103 471	62 606
	3 918 781	3 864 562
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 051 040	222 675
SBC klientmedel i SHB	1 591 119	1 773 074
	4 642 159	1 995 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 560 940	5 860 311
SUMMA TILLGÅNGAR	255 598 613	254 767 471

G

LC AK
DW LH
80
Ben

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		139 478 003	137 465 294
Upplåtelseavgifter		45 280 503	40 735 212
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 762 326	2 125 333
		187 520 832	180 325 839
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-13 509 829	-12 698 982
Årets resultat		-4 197 048	-173 854
		-17 706 877	-12 872 836
SUMMA EGET KAPITAL		169 813 954	167 453 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	79 687 500	82 175 000
		79 687 500	82 175 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	650 000	650 000
Leverantörsskulder		797 334	1 009 910
Övriga kortfristiga skulder		2 816 870	1 583 406
Upplupna kostnader	Not 9	640 316	715 987
Förutbetalda avgifter och hyror		1 192 639	1 180 166
		6 097 158	5 139 469
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		255 598 613	254 767 471
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	116 000 000	116 000 000
Varav i eget förvar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

9

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Inventarier	10-20%	10-20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 275 694	5 998 382
Hysesintäkter	6 401 719	6 724 407
	12 677 413	12 722 789

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	351 295	499 189
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 292	5 317
Städning entreprenad	210 924	213 248
Sotning	0	1 457
Hissbesiktning	23 296	19 681
Gemensamma utrymmen	1 910	0
Gård	1 093	26 192
Serviceavtal	237 422	200 175
Förbrukningsmateriel	17 680	5 399
Teleport/hissanläggning	4 241	3 007
Brandskydd	74 111	141 348
	924 264	1 115 014

CE
AW
JH
S
B

Reparationer

Hyreslägenheter	95 267	57 885
Brf Lägenheter	0	11 664
Lokaler	183 143	14 843
Förskola	29 696	1 657
Tvättstuga	18 435	14 383
Källare	2 793	0
Entré/trapphus	38 504	12 261
Lås	43 458	36 928
Installationer	0	4 413
VVS	88 518	61 918
Värmeanläggning/undercentral	15 315	1 895
Ventilation	80 569	253 538
Elinstallationer	44 645	22 075
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 056
Hiss	214 816	79 264
Huskropp utvändigt	0	1 813
Tak	0	4 471
Fönster	0	7 241
Balkonger/altaner	0	94 542
Garage/parkering	3 007	0
Skador/klotter/skadegörelse	17 457	-3 440
Vattenskada	318 646	94 974
	1 194 270	776 381

Periodiskt underhåll

Byggnad	32 463	0
Lägenhet	37 865	0
Lokaler	0	105 200
VVS	127 140	0
Ventilation	0	154 063
Hiss	1 342 265	0
	1 539 733	259 263

Taxebundna kostnader

El	463 076	480 407
Värme	1 825 793	1 961 112
Olja	826 072	910 588
Vatten	311 909	376 175
Sophämtning/renhållning	190 896	289 385
Grovsopor	0	0
	3 617 746	4 017 666

Övriga driftskostnader

Försäkring	78 074	76 260
Självrisk	1 500	0
Samfällighetsavgift	2 019 857	1 453 594
Kabel-TV	230 937	221 049
Bredband	4 140	342
	2 334 508	1 751 245

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

553 656 **548 081**

G

*CE AH
DW LH
J.P. Ba*

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	4 500	2 934
Tele och datakommunikation	15 827	19 592
Hysesförluster	2 282	5 513
Revisionsarvode extern revisor	41 892	22 599
Föreningskostnader	3 691	14 135
Styrelseomkostnader	11 214	2 745
Fritids och Trivselkostnader	259	532
Förvaltningsarvode	231 498	234 949
Förvaltningsarvoden övriga	202 937	169 604
Administration	17 561	11 150
Korttidsinventarier	0	19 283
Konsultarvode	308 086	129 806
Föreningsavgifter	5 166	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	9 320
	854 232	642 161

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	128 400	78 250
Sociala kostnader	37 480	23 048
	165 880	101 298

Avskrivningar

Byggnad	1 525 748	762 874
Förbättringar	302 185	267 785
Inventarier	41 555	17 370
	1 869 488	1 048 028

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

13 053 776 **10 259 136**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	256 749 526	229 228 982
Nyanskaffningar	0	27 520 544
Utgående anskaffningsvärde	256 749 526	256 749 526

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-8 026 237	-6 995 578
Årets avskrivningar enligt plan	-1 827 933	-1 030 658
Utgående avskrivning enligt plan	-9 854 170	-8 026 237

Planenligt restvärde vid årets slut

246 895 356 **248 723 289**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

43 737 724 43 737 724

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	140 800 000	140 800 000
Taxeringsvärde mark	71 531 000	71 531 000
	212 331 000	212 331 000

9

CE AH
DN GH
101. SK
Pca

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	186 000 000	186 000 000
Lokaler	26 331 000	26 331 000
	212 331 000	212 331 000

Not 4

2011-12-31

2010-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	244 052	98 942
Nyanskaffningar	0	145 110
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	244 052	244 052

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-66 181	-48 811
Årets avskrivningar enligt plan	-41 555	-17 370
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-107 736	-66 181

Redovisat restvärde vid årets slut

136 316

177 871

Not 5

2011-12-31

2010-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Samfällighetsavgifter	680 277	694 483
Kabel-TV	58 647	56 930
Telefonabonnemang	1 056	1 483
Försäkring fastighet	39 560	38 513
Städning	17 604	17 604
Ekonomisk och teknisk förvaltning	0	116 401
	797 144	925 414

CE
DW
TH
Bu

**Not 6
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	139 478 003	2 012 709	0	137 465 294
Upplåtelseavgifter	47 917 231	4 545 291	0	43 371 940
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 762 326	636 993	0	2 125 333
Summa bundet eget kapital	187 520 832	7 194 993	0	180 325 839
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-13 509 829	-636 993	-173 854	-12 698 982
Årets resultat	-4 197 048	-4 197 048	173 854	-173 854
Summa ansamlad förlust	-17 706 877	-4 834 041	0	-12 872 836
Summa eget kapital	169 813 954	2 360 952	0	167 453 002

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	2 125 333	1 488 340
Reservering enligt stadgar	636 993	636 993
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 762 326	2 125 333

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	3,311 %	17 062 500	17 062 500	rörligt
Nordea Hypotek	3,640 %	24 937 500	24 937 500	rörligt
Nordea Hypotek	3,678 %	17 456 250	17 456 250	rörligt
Nordea Hypotek	3,678 %	20 881 250	23 368 750	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		80 337 500	82 825 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-650 000	-650 000	
		79 687 500	82 175 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 925 000 Kr.

	Föreningen betalar	Nordea betalar	Belopp 2010-12-31	Förfaller/ löper till
RänteSwap kontrakt				
Nordea	3,240 %	1,953 %	15 000 000	2019-03-29
Nordea	3,580 %	1,625 %	15 000 000	2015-02-27
Nordea	3,770 %	1,605 %	25 000 000	2017-02-27
S:a lån som omfattas av ränteswapar:			55 000 000	

Totalt marknadsvärde för föreningens derivat per 2011-12-31 var - 5 294 819 kr (-2 058 751 kr).

Handwritten signatures and initials:
DW, HH, 80, JH, Kae

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	42 411	28 347
Värme	245 291	348 727
Vatten	51 788	75 587
Extern revisor	34 732	26 560
Ränta	253 655	236 424
VVS	12 439	0
Bredband	0	342
	640 316	715 987

Göteborg den 29/5 2012


Ulrik Höglund
Ordförande


Ann-Sofie Meldau
Vice ordförande


Loris Cwyl
Ledamot


Ingrid Halse
Ledamot


Staffan Nordin
Ledamot


Bengt Arne Svensson
Ledamot


David Wendleman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2012


Göran Johansson
Extern revisor
Aukt revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Nordostpassagen, org.nr 769608-2911

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Nordostpassagen för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Nordostpassagen för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2012-05-31



Göran Johansson
Auktoriserad revisor