

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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/Vegastadens Sopsug. Föreningens andel är 10,65 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning, dammanläggning och samfälld 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 fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

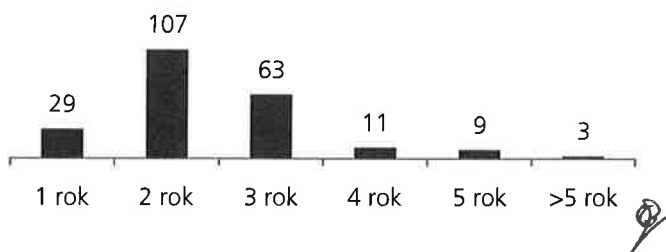
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 452 kvadratmeter, varav 14 826 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 626 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt samt 32 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

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 2040.

En årlig statusbesiktning utfördes under våren 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Comhem	2012	Anslutning av samtliga bostäder, där IP-telefoni, bredband och Tv grundutbud ingår i avgiften
Källargångar	2011 - 2012	Rörelsestyrd belysning installerad i källargångar
OVK energideklaration	2011 - 2013	OVK genomförd energideklaration utförd med resultat att huset NP9-19 använder 125 kWh/kvm samt huset NP 129 kWh/kvm.
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
Ventilation	2006	Styrsystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007
Källarförråd	2006	Inbrottsförstärkning av dörrar i källare
Trapphus	2006 - 2007	Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålade 2007
Rörelsestyrd belysning	2006	Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga uppgångar
Värmeåtervinning	2006	Utrustning för värmeåtervinning installerad 2006, i drift 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
Terassrenovering	2004 - 2005	Avslutat maj 2005
Badrum	2004 - 2007	Renovering av samtliga badrum klart maj 2007
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2013	Bör ske var 3e år
Utemiljö	2013	planeras påbörjas 2013 pga motion vid 2012 års stämma
Omläggning av tak m tilläggsisolering samt nya krönlister	2013	
Balkongbyten	2013	
Åtgärd av glas/fönster mot Jungmansgatan	2013	buller åtgärder
Relining av stammar	2013-2014	under diskussion, utredning påbörjad 2012
Renovering av fasad fogar	2014	utredning påbörjad 2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Eget nät upp till 100 Mb/S via Comhem
Förvaltningsavtal värme/ventilation	SBC
fastighetsskötsel	Siemens
Elavtal	PLL
inköp av vitvaror	Bixia
golvläggning	Svesjö AB, Angered's parkett
Målning inomhus	Ingvars måleri
Lås o nycklar	Låsspecialisten
VA arbeten	Kungälv's Rör

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 190 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 26 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 14 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Maria Felldin	Suppleant
Serdar Erkan	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Miakel Dahlgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Marianne Wallgren	Sammanställande
Åke Pehrsson	
Per Berggren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2012-03-15 med anledning av ombyggnad av lokaler som tidigare uthyrt till Grunden NP 29 och 31. Extra föreningsstämma hölls också 2012-12-11 med anledning av nybyggnation av lägenheter NP27-NP31 .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2012 har varit ett år där vi påbörjade ombyggnad av de lokaler som tidigare uthyrdes till Grunden Media. Denna ombyggnad var planerad att vara avslutad 15 dec 2012, vissa förseningar uppstod dock men planen att lägenheterna 6 st skulle säljas i början av 2013 kvarstod. Annonsering var planerad till juledigheten med tillträde 1 februari 2013. 20 december begärde byggbolaget FREAB AB sig själv i konkurs varvid arbetet med färdigställandet av lokalerna avbröts. Enbart 3 lägenheter utannonserades och avtal skrevs i mitten av januari.

Efter en upphandlingsprocess slöts ett avtal med Com Hem som innebär att föreningen fick ett bra avtal gällande IP-telefoni, bredband samt basutbud för TV, denna kostnad lades på föreningen.

Under 2012 påbörjades en omfattande inventering av fastigheten för att bedöma fastighetens skick. Föreningen har under senare år relativt höga kostnader för vattenskador, värmeproblem i vissa lägenheter, för höga bullernivåer utmed Jungmansgatan, åverkan i källare samt att obehöriga vistas i våra källare. Detta har gjort att föreningen har haft högre utredningskostnader än tidigare år. Vid årsskiftet finns dock tillräckligt med underlag och material för att kunna besluta om en prioritering av vilka åtgärder som är nödvändiga.

Under året har fasaden på gaveln på NP 31 rengjorts, behandlats med vattenavvisande lösning samt omfogats. Även krönlister har bytts och därmed förbättrats. Detta har gjorts som en referens för övriga fasader för att säkerställa att åtgärd sker på ett långsiktigt hållbart sätt.

Under året har 4 hyreslägenheter lämnats. Dessa har sålts under 2012. En av lägenheterna renoverades inför försäljning vilket innebar en ej budgeterad kostnad för föreningen. Slutsatsen blev att det inte var ekonomiskt försvarbart då föreningen inte kan utnyttja rotavdrag på sådan renovering. Enbart uppfräschning av lägenheter kommer att ske inför framtida försäljningar. Försäljningarna av lägenheterna har gett föreningen en god likviditetshöjning som gjort att vi kunnat genomföra ombyggnaden av fd Grundens lokaler utan att extra upplåning har behövt ske. Ytterligare en hyreslägenhet har sagts upp. Denna har efter uppfräschning annonserats ut och kontraktskrivning skett under 2013.

Efter förhandling med hyresgästföreningen höjdes hyrorna med 2%, för bostadsrätter skedde ingen höjning av månadsavgifterna.

Under året har en extern konsult anlåtats eftersom styrelsen beslutat att göra ombyggnaden av lokalerna till bostäder i egen regi. Denna kostnad har under året uppgått till drygt 300 000 kronor och har inte budgeterats. Konsulten har även varit involverad i upprättande av förfrågningsunderlag för upphandling av framtida underhåll.

Alla fastighetsägare inom Nordostpassagen är anslutna till en samfällighet som hanterar alla gemensamma ytor inom området. Samfälligheten ansvarar också för skötseln av den stora garageanläggningen under Nordostpassagen samt sopsuganläggningen, som även fastigheter på Jungmansgatan och Vegagatan är anslutna till. Dammen i Nordostpassagen är en separat anläggning som vi också är anslutna till via samfälligheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

På en extra föreningsstämma i december togs ett enhälligt beslut om att bygga om tre lokaler till fyra bostadsrätter, även denna gång i egen regi. Denna byggnation är pågående och lägenheterna beräknas vara till försäljning innan sommaren 2013.

Vi har hittills under 2013 avyttrat en hyresrätt, pengarna är ett gott likviditetstillskott inför kommande underhållsåtgärder.

Upphandling av balkongrenovering är påbörjad, då detta är en stor investering för föreningen är det viktigt att vi hittar rätt entreprenör. Vi tittar även på uppförskning av ytorna omkring våra hus.

Föreningen kallade hyresgästföreningen till förhandling med resultat att hyresrätternas månadshyra höjdes med 6% from 20130201.

Övrig information

Hemsidan uppdateras fortlöpande så att alla boende skall kunna följa med i verksamheten under året. Där finns också all nödvändig information angående kontakter och vart man vänder sig i olika frågeställningar. Flera gånger per år sätts även informationslappar upp i trappuppgångar och hissar.

Föreningens ekonomi

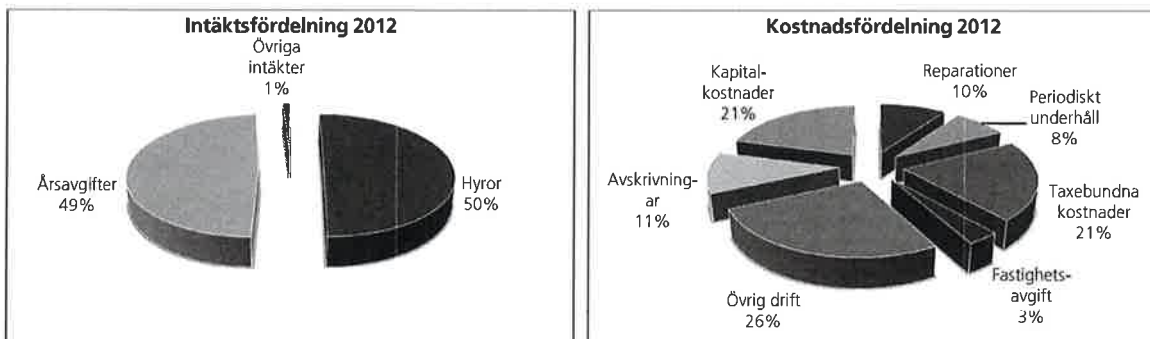
Föreningens avgift till Samfälligheten Fridhem/Johannedal har uppgått till 2 323 tkr, Avgiften till Vegastadens sopsug har uppgått till 323 tkr samt avgiften till Dammen Fridhem/Johannedal har uppgått till 65 tkr.

Föreningen har stora kostnader framför sig i underhållsarbeten och renoveringar, dessa finansieras bland annat med avyttring av hyresrätter, ombyggnad av lokalytor till lägenheter. Därför är en justering av månadsavgiften för bostadsrätter inte inplanerad men kan komma att ske om det betraktas som nödvändigt.

Hittills under 2013 har vi avyttrat en hyresrätt och ombyggda lokaler som bostadsrätter. Pengarna bokförs mot eget kapital och visas således ej på resultatet.

Anledningen till att föreningen kan gå med förlust är att föreningen har ett inestående kapital i form av hyresrätter, som motsvarar hela föreningens skuld.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 826 kvm bostäder och 3 626 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	534	506	497	487
Hyror/kvm hyresrättsyta	756	737	798	801
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 553	6 732	6 893	6 940
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	26	23
Värmekostnad/kvm totalyta	145	144	156	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	17	20	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	193	206	204	210

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 977 623
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-16 306 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 993
summa ansamlad förlust	-20 921 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 335 473
att i ny räkning överförs	-19 586 021

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 928 390	12 677 413
Övriga rörelseintäkter		135 912	96 130
		<u>13 064 302</u>	<u>12 773 543</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 062 937	-924 264
Reparationer		-1 646 239	-1 194 270
Periodiskt underhåll		-1 335 473	-1 539 733
Taxebundna kostnader		-3 625 531	-3 617 746
Övriga driftskostnader		-2 107 419	-2 334 508
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-567 705	-553 656
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 171 481	-854 232
Personalkostnader		-172 582	-165 880
Avskrivningar		-1 869 488	-1 869 488
		<u>-13 558 853</u>	<u>-13 053 776</u>
RÖRELSERESULTAT		-494 551	-280 233
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		70 542	-119 034
Räntekostnader		-3 553 615	-3 797 781
		<u>-3 483 072</u>	<u>-3 916 815</u>
ÅRETS RESULTAT		-3 977 623	-4 197 048

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 245 067 424	246 895 356
Pågående nyanläggning	Not 4 5 477 763	0
Maskiner och inventarier	Not 5 94 762	136 316
	250 639 948	247 031 673
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	250 645 948	247 037 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	14 548	0
Skattefordringar	1 952	16 001
Övriga fordringar	3 944 130	3 002 165
Förutbetalda kostnader	Not 6 799 836	797 144
Upplupna intäkter	0	103 471
	4 760 466	3 918 781
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 034	3 051 040
SBC klientmedel i SHB	1 876 771	1 591 119
	1 885 804	4 642 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 646 270	8 560 940
SUMMA TILLGÅNGAR	257 292 219	255 598 613

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		142 930 750	139 478 003
Upplåtelseavgifter		51 342 756	45 280 503
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 999 319	2 762 326
		196 272 825	187 520 832
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-16 943 870	-13 509 829
Årets resultat		-3 977 623	-4 197 048
		-20 921 494	-17 706 877
SUMMA EGET KAPITAL		175 351 331	169 813 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	77 598 960	79 687 500
		77 598 960	79 687 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	600 000	650 000
Leverantörsskulder		1 689 802	797 334
Övriga kortfristiga skulder		356 529	2 816 870
Upplupna kostnader	Not 10	657 389	640 316
Förutbetalda avgifter och hyror		1 038 208	1 192 639
		4 341 928	6 097 158
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		257 292 219	255 598 613
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	116 000 000	116 000 000
Varav i eget förvar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Fastighetsrenovering	0,5%	0,5%
Inventarier	10-20%	10-20%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 376 975	6 275 694
Hyresintäkter	6 551 415	6 401 719
	12 928 390	12 677 413

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	318 841	351 295
Fastighetsskötsel enl beställning	29 055	2 292
Städning entreprenad	211 248	210 924
OVK Obl. Ventilationskontroll	183 375	0
Hissbesiktning	11 457	23 296
Gemensamma utrymmen	8 750	1 910
Gård	4 410	1 093
Serviceavtal	257 854	237 422
Förbrukningsmateriel	18 103	17 680
Teleport/hissanläggning	0	4 241
Brandskydd	19 844	74 111
	1 062 937	924 264

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Hyreslägenheter	296 657	95 267
Brf Lägenheter	604 286	0
Lokaler	3 682	183 143
Förskola	0	29 696
Gemensamma utrymmen	16 352	0
Tvättstuga	31 008	18 435
Sophantering/återvinning	9 625	0
Källare	10 691	2 793
Entré/trapphus	22 521	38 504
Lås	54 831	43 458
VVS	289 076	88 518
Värmeanläggning/undercentral	30 120	15 315
Ventilation	99 576	80 569
Elinstallationer	23 669	44 645
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 565	0
Hiss	47 388	214 816
Tak	4 655	0
Fönster	1 170	0
Garage/parkering	0	3 007
Skador/klotter/skadegörelse	4 500	17 457
Vattenskada	90 866	318 646
	1 646 239	1 194 270
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	32 463
Lägenhet	0	37 865
Förskola	727 066	0
Gemensamma utrymmen	37 096	0
Entré/trapphus	19 981	0
VVS	0	127 140
Ventilation	174 713	0
Elinstallationer	133 497	0
Hiss	0	1 342 265
Huskropp utvändigt	22 450	0
Fasad	220 670	0
	1 335 473	1 539 733
Taxebundna kostnader		
El	403 569	463 076
Värme	1 861 705	1 825 793
Olja	819 333	826 072
Vatten	349 838	311 909
Sophämtning/renhållning	185 329	190 896
Grovsopor	5 757	0
	3 625 531	3 617 746
Övriga driftskostnader		
Försäkring	84 333	78 074
Självrisk	0	1 500
Samfällighetsavgift	1 688 073	2 019 857
Kabel-TV	331 379	230 937
Bredband	3 634	4 140
	2 107 419	2 334 508

Not 2 forts.	2012	2011
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	567 705	553 656
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	9 943	4 500
Tele och datakommunikation	26 784	15 827
Juridiska åtgärder	100 000	0
Inkassering avgift/hyra	45 068	0
Hysesförluster	24	2 282
Övriga förluster	4 233	0
Revisionsarvode extern revisor	38 699	41 892
Föreningskostnader	9 580	3 691
Styrelseomkostnader	15 874	11 214
Fritids och Trivselkostnader	0	259
Förvaltningsarvode	240 515	231 498
Förvaltningsarvoden övriga	190 395	202 937
Administration	45 002	17 561
Korttidsinventarier	20 539	0
Konsultarvode	409 928	308 086
Föreningsavgifter	5 578	5 166
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	9 320
	1 171 481	854 232
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	133 500	128 400
Sociala kostnader	39 082	37 480
	172 582	165 880
Avskrivningar		
Byggnad	1 525 748	1 525 748
Förbättringar	302 185	302 185
Inventarier	41 555	41 555
	1 869 488	1 869 488
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	13 558 853	13 053 776
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	256 749 526	256 749 526
Utgående anskaffningsvärde	256 749 526	256 749 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-9 854 170	-8 026 237
Årets avskrivningar enligt plan	-1 827 933	-1 827 933
Utgående avskrivning enligt plan	-11 682 102	-9 854 170
Planenligt restvärde vid årets slut	245 067 424	246 895 356
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724

Not 3 forts.	2012	2011
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 800 000	140 800 000
Taxeringsvärde mark	71 531 000	71 531 000
	212 331 000	212 331 000
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	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Pågående ombyggnadsprojekt	5 477 763	0
	5 477 763	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-107 735	-66 181
Årets avskrivningar enligt plan	-41 555	-41 555
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-149 290	-107 736
Redovisat restvärde vid årets slut	94 761	136 316
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Samfällighetsavgift	599 497	680 277
Kabel-TV	52 581	58 647
Telefonabonnemang	0	1 056
Fastighetsförsäkring	44 773	39 560
Städning	17 604	17 604
Sophämtning	80 780	0
Serviceavtal	4 601	0
	799 836	797 144

**Not 7
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	142 930 750	3 452 747	0	139 478 003
Upplåtelseavgifter	53 979 484	6 062 253	0	47 917 231
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 999 319	636 993	-1 400 000	2 762 326
Summa bundet eget kapital	196 272 825	10 151 993	-1 400 000	187 520 832
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-16 943 870	-636 993	-2 797 048	-13 509 829
Årets resultat	-3 977 623	-3 977 623	4 197 048	-4 197 048
Summa ansamlad förlust	-20 921 494	-4 614 616	1 400 000	-17 706 877
Summa eget kapital	175 351 331	5 537 377	0	169 813 954

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	2 762 326	2 125 333
Reservering enligt stadgar	636 993	636 993
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 400 000	0
Vid årets slut	1 999 319	2 762 326

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	2,600 %	16 967 710	17 062 500	2013-03-28
Nordea Hypotek	2,550 %	24 937 500	24 937 500	2013-02-28
Nordea Hypotek	2,750 %	17 412 500	17 456 250	2013-02-28
Nordea Hypotek	2,930 %	18 881 250	20 881 250	2013-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		78 198 960	80 337 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-650 000	
		77 598 960	79 687 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 198 960 Kr.

RänteSwap kontrakt

	Föreningen betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,440%	1,300%	15 000 000	2019-03-29
Nordea	3,180%	1,448%	15 000 000	2017-08-31
Nordea	3,870%	1,448%	25 000 000	2020-08-31
S:a lån som omfattas av ränteswapar:			55 000 000	

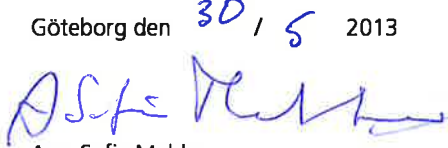
Totalt marknadsvärde för föreningens derivat per 2012-12-31 var -6 670 945 kr (- 5 294 819 kr).

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	48 978	42 411
Värme	324 467	245 291
Vatten	55 890	51 788
Extern revisor	37 000	34 732
Ränta	186 399	253 655
VVS	0	12 439
Läs	4 655	0
	657 389	640 316

Göteborg den 30 / 5 2013



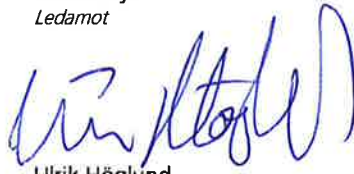
Ann-Sofie Meldau
Ledamot



Loris Cwyl
Ledamot



Ingrid Halse
Ledamot



Ulrik Höglund
Ledamot



Staffan Nordin
Ledamot



Bengt Arne Svensson
Ledamot



David Wendleman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2013

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad 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 2012.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012 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 2012.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Göteborg den 31/5 2013

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor