

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 samfällighetsföreningarna Fridhem/Johannedal/Vegstadens Sopsug. Föreningens andel är 10,65 procent. Samfälligheterna förvaltar sopsugsanläggning, dammanläggning, markanläggning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

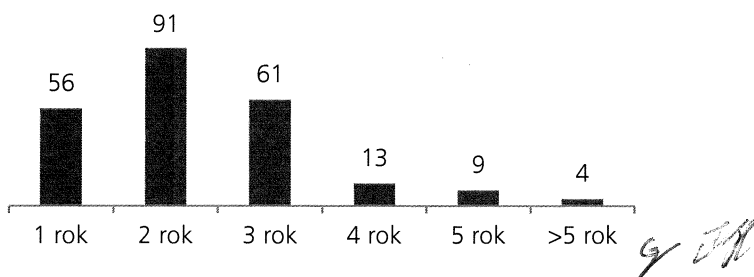
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 203 lägenheter med bostadsrätt samt 31 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ada reportage	34 m²	2015-09-30
Atlas Företagstjänst	98 m²	2014-09-30
Preben dentallaboratorie Dennis Sköld	76 m²	2016-09-30
Göteborgs stad; skolverksamhet	140 m²	2015-12-31
Göteborgs stad; Förskola	167 m²	2015-12-31
SDN Linne-Majorna: Förskola	1 066 m²	2015-09-30
Tikhonowa; skola	697 m²	2014-07-31
Ada Yoga	179 m²	2014-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Uthyras till medlemmar och bostadshyresgäster
Övernattningslägenhet	Uthyras till medlemmar och bostadshyresgäster

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bulleråtgärd	2013 - 2014	Byte till isolerglas mot Jungmansgatan NP 23-31
Fasadrenovering NP23-31	2013	Fasadrenovering, tvättning hydrofobering inkl. intersealing samt utbyte av fogar
Balkongrenovering NP23-31	2013 - 2014	Balkongrenovering inkl. nya balkongfasader
Takrenovering	2013	NP 23-31 Omläggning av tak samt nya förlängda krönlister
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
Källargångar	2011 - 2012	Rörelsestyrd belysning installerad i källargångar
Energideklaration	2011 - 2013	Energideklaration utförd med resultat att huset NP9-19 använder 125 kWh/kvm samt huset NP23-31 använder 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
Värmeåtervinning	2006	Utrustning för värmeåtervinning installerad 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
Ventilation	2006	Styrsystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007
Rörelsestyrd belysning	2006	Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga uppgångar
Badrum	2004 - 2007	Renovering av samtliga badrum klart maj 2007
Terassrenovering	2004 - 2005	Avslutat maj 2005
Källargångar	2004	Ommålade
Hissar	2004 - 2011	Nya hissar uppgångar NP 23 (2004), 11 & 15 (2007), 27 & 31 (2008), 9, 25 & 29 (2010). 13, 17 & 19 (2011)
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl. nya maskiner

G/M

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljö, plantering	2014	Planeras påbörjas 2013 pga. motion vid 2012 års stämma
Byte av låssystem	2014	Utredning påbörjad 2012
Renovering av fasad och nya fogar NP9-19	2014	Utredning påbörjad 2012
Spolning av stammar	2014	Bör ske var 3e år
Relining av stammar	2014	Utredning påbörjad 2012
Renovering av uthyrningsrum o lokal	2015	Efter renovering av fastigheten kommer uthyrningsrum o lokal i källaren att renoveras, ev. byggas om

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Eget nät upp till 100 Mb/s via Comhem
Förvaltningsavtal	SBC
Värme/ventilation	Siemens
Fastighetsskötsel	PLL
Elavtal	Bixia
Inköp av vitvaror	Svesjö AB,
Lås o nycklar	Låsinväst AB
VA arbeten	Kungälv's Rör
Hissar	Vinga
Städning inomhus	Olivedal Hus o Hem

Medlemmar

Medlemslägenheter: 203 st.
Överlåtelser under året: 22 st.
Nyupplåtelser under året: 12 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st.

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

Styrelsen

Ulrik Höglund	Ordförande
Ann-Sofie Meldau	Vice ordförande
Bengt Arne Svensson	Ledamot
Maria Felldin	Ledamot
Staffan Nordin	Ledamot
David Wendleman	Ledamot
Ingrid Halse	Ledamot
Per-Johan Petersen	Suppleant
Serdar Erkan	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulrik Höglund, David Wendleman, Ann-Sofie Meldau, Staffan Nordin, Serdar Erkan och Maria Felldin.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern
Michael Dahlgren	Suppleant

KPMG
Intern

g H

Valberedning

Marianne Wallgren
Åke Pehrsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2013-08-12. Extra stämma med anledning av balkongombyggnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2013 var BRF Nordostpassagens 11:e hela räkenskapsår. Under året har underhållsplanen uppdaterats varvid besiktning av fastigheten gjordes. Ombyggnaden av lokaler avslutades och 10 lägenheter färdigställdes.

Energideklarationen avslutades i början av 2013.

Problemen med kyla/värme i vissa lägenheter har fortsatt även under detta år, varvid utbyte av ventiler o radiatorer har fortsatt.

Under 2013 skedde hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen som resulterade i hyreshöjning med 6 %.

Någon amortering har inte gjorts under 2013. Styrelsen har beslutat att använda de medel som inkommer pga. försäljning av nyproducerade bostadsrätter respektive försäljning av tidigare hyresrätter till underhåll och renoveringar.

Under året har den övre fastigheten NP 23-31 färdigställts vad gäller fasadrenovering; tvättning, intersealing, fogrenovering samt hydrofobering. Balkongerna har renoverats och där det varit möjligt byggts ut, betongfronterna har bytts till glasfronter. Glaspartier mot Jungmansgatan har bytts ut mot ljudisolerade, helglasade balkongdörrar, vissa fönster har fått isolerande tilläggsrutor. Utöver detta har taket till fastigheten lagts om och nya krönlister har lagts på. Taken till båda fastigheterna har tilläggsisolerats med 25 cm isolering, vilket vi hoppas skall ge positiv effekt på energiåtgång.

Ombyggnadsarbetet med diverse lokaler har avslutats vad gäller NP 29-31. Av dessa lokaler har 10 lägenheter byggts varav 9 st sålts under 2013 med gott resultat. Åtgärderna har i redovisningen betraktats som en investering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I början av 2014 såldes den 10:e nybyggda färdigställda lägenheten. Ytterligare en lokal har lämnats, denna gång på NP27, även denna har byggts om till bostadslägenhet och därefter sålts under årets början. Två hyreslägenheter har sagts upp och kommer att säljas efter uppfrysning.

Fastigheten NP 9-19 kommer under 2014 att genomgå samma renovering som NP 23-31. Båda fastigheterna kommer också att utrustas med nya entrépartier och ny belysning i entréerna.

Upphandling av markarbetena har avslutats och arbetet med färdigställande av uteplatser, behövlig uppfrysning av rabatter och andra planteringar kommer att ske under våren.

Upphandling av moderna låssystem pågår och nytt låssystem med elektroniska brickor kommer att installeras under 2014. Detta inkluderar alla entrédörrar, källardörrar, till tvättstugor mm men också ett modernare system för porttelefoner kommer att installeras.

Övrig information

Föreningens ekonomi är god och efter de renoveringar samt underhåll som har gjort o kommer att utföras 2014 kommer fastigheterna att vara i mycket gott skick.



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 förutom bostadsrättsavgifterna. Andelen hyreslägenheter och lokalhyresgäster är stadigt minskande och alla frånträdde hyresrätter upplåts omgående till bostadsrättslägenheter.

Av 10 färdigställda lägenheterna har 9 stycken sålts under året. Den 10e lägenheten såldes i början av 2014. Vidare har en hyresrätt avyttras under året. Dessa försäljningar har gjort att de omfattande renoveringsarbetena som gjort har kunnat utföras utan att nya lån har behövt tas. Styrelsen har vidare beslutat att inte göra några extraamorteringar i dagsläget utan använda de medel som kommer in till att förnya och renovera fastigheterna.

Medlemsavgifterna höjdes varken under 2011 eller 2012. Under 2013 beslutades avgifterna höjas med 5% från 1 april-14. Detta innebär att föreningens avgifter fortsätter att vara låga.

Hyrorna för verksamhetslokaler har under senare år omförhandlats för att hamna på marknadsmässig nivå. Detta är ett arbete som sker kontinuerligt för flertalet av våra lokalhyresgäster har 3-åriga avtal. Föreningen har under året skrivit avtal med föreningen Fastighetsägarna om att dessa skall sköta hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen. Avtal med Hyresgästföreningen är ej klart i skrivande stund.

Bostadsrättsföreningen är medlem i 3 samfälligheter som förvaltar vardera en sopsugsanläggning belägen i området, respektive dammanläggningen utanför Willys respektive garagen och gemensamma ytor (belysning, lekplatser, planteringar etc.). Vi faktureras samfälligheternas kostnader kvartalsvis respektive månadsvis.

Genom att de i dagsläget planerade underhåll/renoveringsarbetena finansieras genom att sälja nybyggda bostäder respektive uppsagda hyresrätter behövs ingen ny upplåning och föreningen planerar att kunna börja amortera av delar befintliga lån inom snar framtid då underhåll/renovering kommer att enbart behövas i liten omfattning åren efter det att vi gjort de investeringar som nu planerats och genomförs.

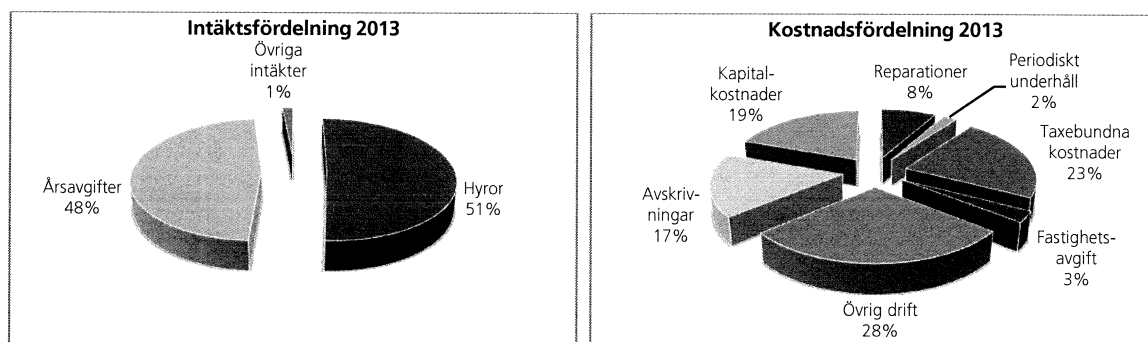
Till följd av att föreningen har ett antal bostadslägenheter som hyresrätt och att föreningen även behövde köpa loss verksamhetslokaler är föreningens upplåning högre än de 60 000 000 kr som fanns i den ursprungliga ekonomiska planen. Som ett resultat av senare försäljningar och ombyggnationer har föreningen sedan juli 2002 amorterat 26 175 000 kronor.

En av anledningarna till att föreningen kan gå med förlust är att föreningen har ett stort värde i form av hyresrätter. Beräknade insatser och upplåtelseavgifter för dessa bedöms motsvara större delen av föreningens lån. De bostadsrätter som föreningen säljer påverkar ej föreningens resultat utan bokförs direkt mot Eget Kapital.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-04-01 med 5 %.



Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	537	534	506	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 044 ¹	756	737	798
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 165	6 553	6 732	6 893
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	157	145	144	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	189	193	206	204

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	-2 683 556
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-19 586 021
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 328 800
summa ansamlad förlust	-23 598 377

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

att i ny räkning överförs	338 829
	-23 259 548

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

¹ Nyckeltalet för 2013 har påverkats av förändrade ytor och intäkter och kan inte sägas motsvara gemensnittshyran.

gjh

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	13 842 479	12 928 390
Övriga rörelseintäkter		221 156	135 912
		14 063 635	13 064 302

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-923 602	-1 062 937
Reparationer	-1 349 462	-1 646 239
Periodiskt underhåll	-338 829	-1 335 473
Taxebundna kostnader	-3 796 878	-3 625 531
Övriga driftskostnader	-2 151 169	-2 107 419
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-484 940	-567 705
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-1 444 571	-1 171 481
Personalkostnader	-229 474	-172 582
Avskrivningar	-2 801 024	-1 869 488
	-13 519 949	-13 558 853

RÖRELSERESULTAT

543 686

-494 551

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	46 529	70 542
Räntekostnader	-3 273 771	-3 553 615
	-3 227 242	-3 483 072

ÅRETS RESULTAT

-2 683 556

-3 977 623



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	253 584 082	245 067 424
Pågående nyanläggning	Not 4	8 363 806	5 477 763
Maskiner och inventarier	Not 5	53 207	94 762
		262 001 094	250 639 948
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		6 000	6 000
		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		262 007 094	250 645 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 732	14 548
Skattefordringar		9 775	1 952
Övriga fordringar		4 620 498	3 944 130
Förutbetalda kostnader	Not 6	848 735	799 836
Upplupna intäkter		5 969	0
		5 488 709	4 760 466
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	11 072 908	0
		11 072 908	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		44 447	9 034
SBC klientmedel i SHB		1 389 197	1 876 771
		1 433 644	1 885 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 995 262	6 646 270
SUMMA TILLGÅNGAR		280 002 356	257 292 219

9/11

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		151 106 270	142 930 750
Upplåtelseavgifter		69 792 236	51 342 756
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 992 646	1 999 319
		222 891 152	196 272 825
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-20 914 821	-16 943 870
Årets resultat		-2 683 556	-3 977 623
		-23 598 377	-20 921 494
SUMMA EGET KAPITAL		199 292 775	175 351 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	75 790 640	77 598 960
		75 790 640	77 598 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	1 204 160	600 000
Leverantörsskulder		1 951 405	1 689 802
Övriga kortfristiga skulder		141 627	356 529
Upplupna kostnader	Not 11	586 301	657 389
Förutbetalda avgifter och hyror		1 035 449	1 038 208
		4 918 941	4 341 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 002 356	257 292 219
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	116 000 000	116 000 000
Varav i eget förvar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

[Signature]

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Fastighetsrenovering	3,33%	3,33%
Inventarier	10-20%	10-20%

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

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

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	6 706 153	6 376 975
Hysesintäkter	7 136 326	6 551 415
	13 842 479	12 928 390

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	326 038	318 841
Fastighetsskötsel beställning	0	29 055
Städning entreprenad	220 050	211 248
Städning enligt beställning	19 236	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	183 375
Hissbesiktning	12 245	11 457
Bevakning	6 333	0
Gemensamma utrymmen	0	8 750
Gård	4 229	4 410
Serviceavtal	277 586	257 854
Förbrukningsmateriel	29 213	18 103
Brandskydd	22 862	19 844
Fordon	5 811	0
	923 602	1 062 937

9/24

Not 2 fortsättning

2013

2012

Reparationer

Fastighet förbättringar	18 786	0
Hyseslägenheter	50 395	296 657
Brf Lägenheter	219 218	604 286
Lokaler	2 544	3 682
Gemensamma utrymmen	44 616	16 352
Tvättstuga	58 348	31 008
Sophantering/återvinning	7 469	9 625
Källare	0	10 691
Entré/trapphus	31 950	22 521
Lås	53 508	54 831
VVS	288 974	289 076
Värmeanläggning/undercentral	84 923	30 120
Ventilation	94 953	99 576
Elinstallationer	70 444	23 669
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 565
Hiss	61 352	47 388
Tak	0	4 655
Fasad	20 650	0
Fönster	3 753	1 170
Mark/gård/utemiljö	12 379	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 029	4 500
Vattenskada	218 171	90 866
	1 349 462	1 646 239

Periodiskt underhåll

Lägenhet	312 545	0
Förskola	0	727 066
Gemensamma utrymmen	0	37 096
Entré/trapphus	0	19 981
Ventilation	0	174 713
Elinstallationer	0	133 497
Hus kropp utvändigt	0	22 450
Fasad	0	220 670
Mark/gård/utemiljö	26 284	0
	338 829	1 335 473

Taxebundna kostnader

El	438 940	403 569
Värme	1 904 067	1 861 705
Olja	810 714	819 333
Vatten	375 068	349 838
Sophämtning/renhållning	256 896	185 329
Grovsopor	11 193	5 757
	3 796 878	3 625 531

Övriga driftskostnader

Försäkring	86 463	84 333
Samfällighetsavgift	1 705 662	1 688 073
Kabel-TV	143 075	331 379
Bredband	215 969	3 634
	2 151 169	2 107 419

Y. J.

Not 2 fortsättning	2013	2012
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	484 940	567 705
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	863	0
Medlemsinformation	1 815	9 943
Tele och datakommunikation	25 023	26 784
Juridiska åtgärder	97 299	100 000
Inkassering avgift/hyra	31 899	45 068
Hysesförluster	0	24
Övriga förluster	0	4 233
Revisionsarvode extern revisor	35 697	38 699
Föreningskostnader	15 013	9 580
Styrelseomkostnader	25 106	15 874
Förvaltningsarvode	244 713	240 515
Förvaltningsarvoden övriga	65 404	190 395
Administration	45 220	45 002
Korttidsinventarier	9 021	20 539
Konsultarvode	830 343	409 928
Föreningsavgifter	7 835	5 578
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	9 320
	1 444 571	1 171 481
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	178 000	133 500
Sociala kostnader	51 474	39 082
	229 474	172 582
Avskrivningar		
Byggnad	1 525 748	1 525 748
Förbättringar	1 233 722	302 185
Inventarier	41 555	41 555
	2 801 024	1 869 488
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	13 519 949	13 558 853
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	256 749 526	256 749 526
Nyanskaffningar	11 276 128	0
Utgående anskaffningsvärde	268 025 654	256 749 526
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-11 682 102	-9 854 170
Årets avskrivningar enligt plan	-2 759 470	-1 827 933
Utgående avskrivning enligt plan	-14 441 572	-11 682 102
Planenligt restvärde vid årets slut	253 584 082	245 067 424
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724

g 28.

Not 3 fortsättning	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	141 149 000	140 800 000
Taxeringsvärde mark	92 362 000	71 531 000
	233 511 000	212 331 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	212 000 000	186 000 000
Lokaler	21 511 000	26 331 000
	233 511 000	212 331 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Fasadarbeten 2013 (Ombyggnad lokaler till LGH 2012)	8 363 806	5 477 763
	8 363 806	5 477 763

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	244 052	244 052
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	244 052	244 052

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-149 290	-107 735
Årets avskrivningar enligt plan	-41 555	-41 555
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-190 845	-149 290

Redovisat restvärde vid årets slut	53 207	94 761
---	---------------	---------------

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	58 366	44 773
Kabel-TV	30 840	52 581
Samfällighetsavgift	583 656	599 497
Städning	20 538	17 604
Sophämtning	75 010	80 780
Serviceavtal	0	4 601
Bredband	80 325	0
	848 735	799 836

Not 7	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Institutionell Korränta	11 072 908	11 166 087	0
	11 072 908	11 166 087	0

GSM.

**Not 8
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	151 106 270	8 175 520	0	142 930 750
Upplåtelseavgifter	72 428 964	18 449 480	0	53 979 484
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll	1 992 646	1 328 800	-1 335 473	1 999 319
Summa bundet eget kapital	222 891 152	27 953 800	-1 335 473	196 272 825
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-20 914 821	-1 328 800	-2 642 150	-16 943 870
Årets resultat	-2 683 556	-2 683 556	3 977 623	-3 977 623
Summa ansamlad förlust	-23 598 377	-4 012 356	1 335 473	-20 921 494
Summa eget kapital	199 292 775	23 941 444	0	175 351 331

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	1 999 319	2 762 326
Reservering enligt stadgar	1 328 800	636 993
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 335 473	-1 400 000
Vid årets slut	1 992 646	1 999 319

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	2,230 %	16 588 550	16 967 710	Rörligt
Nordea Hypotek	2,190 %	24 937 500	24 937 500	Rörligt
Nordea Hypotek	2,220 %	17 237 500	17 412 500	Rörligt
Nordea Hypotek	2,810 %	18 231 250	18 881 250	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		76 994 800	78 198 960	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 204 160	-600 000	
		75 790 640	77 598 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 974 000 kr.

RänteSwap kontrakt	Föreningen betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,440%	0,927%	15 000 000	2019-03-29
Nordea	3,180%	1,092%	15 000 000	2017-08-31
Nordea	3,870%	1,092%	25 000 000	2020-08-31
S:a lån som omfattas av ränteswapar:			55 000 000	

Totalt marknadsvärde för föreningens derivat per 2013-12-31 var -4 048 534 kr (- 6 670 945 kr).

J.M.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	64 145	48 978
Värme	243 679	324 467
Vatten	60 783	55 890
Extern revisor	37 000	37 000
Ränta	180 694	186 399
Lås	0	4 655
	586 301	657 389

GÖTEBORG den 21 5 2014


Ulrik Höglund
Ordförande

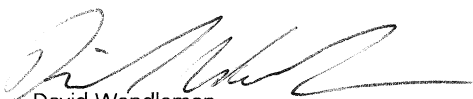

Ann-Sofie Meldau
Vice ordförande


Maria Felldin
Ledamot


Ingrid Halse
Ledamot

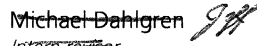

Staffan Nordin
Ledamot


Bengt Arne Svensson
Ledamot


David Wendleman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 5 2014
KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor


Michael Dahlgren
Intern revisor

MF B
Jas K JH
DW

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 2013.

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 2013 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 2013.

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 den 27 maj 2014

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor