

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
NORDOSTPASSAGEN I GÖTEBORG

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

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. Nya stadgar registrerades 2015-02-17.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fridhem - Johannedal Samfällighetsförening, 716447-3147. Föreningens andel är 43,12 procent. Samfälligheter består av tre anläggningar; GA17, GA18 samt GA19 (Dammen). Samfälligheten förvaltar markanläggningar samt garage inom området, dammanläggning.

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

Styrelsen

Ann-Sofie Meldau	Ledamot
Serdar Erkan	Ledamot
Ingrid Halse	Ledamot
Kjell Holm	Ledamot
Ulrik Höglund	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 Meldau, Serdar Erkan, Ingrid Halse, Ulrik Höglund, Staffan Nordin och Bengt Arne Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Irene Johansson	Ordinarie Intern	Intern

Valberedning

Åke Pehrsson	
Marianne Wallgren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-11. Årsstämma.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-12. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-26. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.

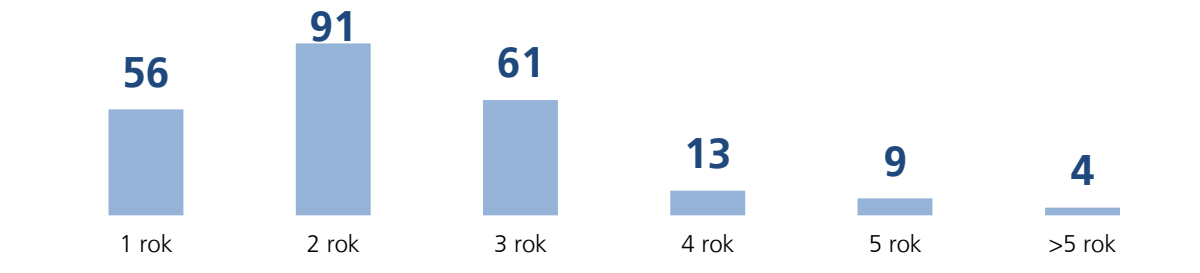
Fastigheternas värdeår är 1970.

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	2015-09-30
Atlas Företagstjänst	98 m ²	2017-09-30
Preben dentallaboratorie Dennis Sköld	76 m ²	2016-09-30
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	2015-09-30
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 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 o innertak
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	NP 23-31 Omläggning av tak samt nya förlängda krönlistor
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
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	Styrsystem 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
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)
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
extra källarförråd	2015	De extra källarförråden som finns i fastigheten kommer att uppfräschas o hyras ut
OVK	2015	Ev anmärkningar åtgärdas
Relining av stammar	2015-16	Utredning påbörjad 2012, förfrågningsunderlag upprättat
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 AB
VA arbeten	Kungälv's Rör
Hissar	Vinga
städning inomhus	Olivedal Hus o Hem

Övrig information

Föreningen har under de senaste åren genomfört en omfattande renovering av fastigheten som innebär att renoveringar framöver kommer att bli mindre. Renoveringarna har dessutom inneburit en mycket trevligare utemiljö.

Föreningens ekonomi

Då föreningen säljer de hyresrätter som löpande sägs upp har föreningen löpande fått kapital till de ombyggnader/förbättringar som genomförs.

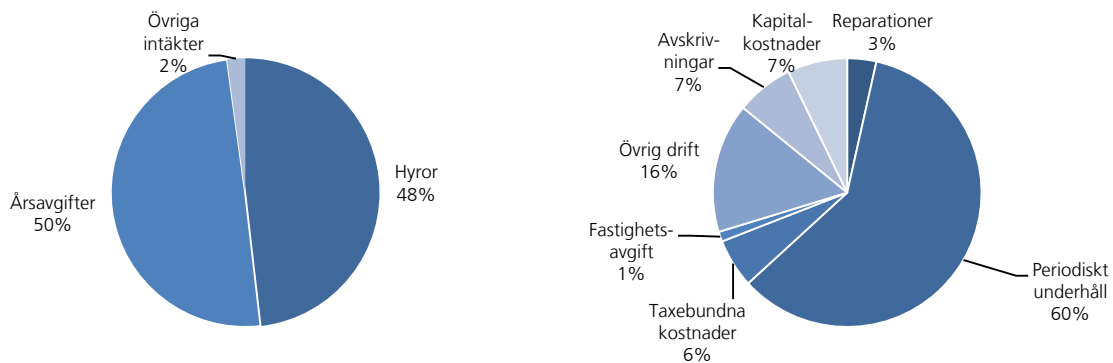
Föreningen har nu 27 bostadshyresrätter. Två av lokalhyresgästerna har sagts upp till avflyttning. Dessa lokaler planeras omvandlas till bostäder som kommer att säljas.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 420 587	1 885 804
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	14 414 125	14 063 635
Finansiella intäkter	94 852	46 529
Minskning korta fordringar	6 596 425	0
Lägenhetsupplåtelse	12 215 000	26 625 000
	33 320 401	40 735 164
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	27 905 146	10 718 925
Finansiella kostnader	2 933 101	3 273 771
Investeringar i fastigheten	0	14 162 170
Ökning av korta fordringar	0	11 814 208
Minskning av föreningens lån	1 204 160	1 204 160
Minskning av korta skulder	42 820	27 147
	32 085 227	41 200 381
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 655 762	1 420 587
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 235 174	-465 217

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

2014 var BRF Nordostpassagen i Göteborgs tolfte hela räkenskapsår.

Under året slutfördes den stora fasadrenoveringen. Detta innebär att vi har nyrenoverade balkonger, tvättade impregnerade och hydrofoberade fasadväggar samt nya fogar. Taket är omlagt med nya krönlister, alla takluckor har bytts ut och vi har dessutom tilläggsisolerat taket. Vi hoppas att dessa åtgärder skall bidra till lägre uppvärmningskostnader. Vi hoppas också att detta skall förhindra framtida läckage, vilket tidigare orsakat höga kostnader för föreningen.

Vi har fått uppfräschade entrépartier med nya dörrar, ny belysning och ny färg. Utöver detta har vi satt upp nya skärmväggar, lagt nytt stenparti och gjort träbänkar utanför entréerna. Material och utseende är valt att passa till husens 60-tals stil.

Samtliga uteplatser har renoverats och fått en välbehövlig uppfräschning för att ge ett mer enhetligt intryck.

Samtliga lägenheter i markplan har erhållit uteplatser som nyanlagts.

Alla gemensamma ytor har setts över, ytorna vid Jungmansgatan har försetts med belysning och nya planteringar. Längs med husen har det satts upp ny belysning och nya räcken, vi har också gjort nya grillplatser. Samtliga rabatter har fått en översyn och där tanken är att det skall blomma under större delen av året.

Under året har bulleråtgärder utförts för lägenheterna mot Jungmansgatan genom att nya fönster och dörrpartier har satts in mot balkongerna samt övriga fönster har erhållit extra isolerruta.

Då vårt gamla nyckelsystem var utdaterat har vi ersatt det med ett nytt elektroniskt låssystem. Systemet är uppe för passage genom entréer och källargångar, nästa steg är tvättstugorna.

Under 2014 har hyresförhandlingar påkallats gällande för 2015. .

Händelser efter året

Upphandling av relining av fastigheternas stammar pågår och planeras starta under 2015.

När reliningen är avslutad kommer övernattningsrum samt uthyrningslokal styrelserum att renoveras.

Två hyreslokalkontrakt är uppsagda för avflyttning och dessa lokaler planeras att byggas om till bostäder.

Två lokaler (dagis) har sagts upp för omförhandling av hyra.

Hyreförhandlingar avslutats med höjning om 3 % samt höjning med 140 kr/mån för de hyresgäster som beställt inglasning av balkong samt 50 kr/mån för de som valt elinstallation på balkong.

En plantering innehållande bärbuskar kommer att planteras utanför NP 29-31 mot dagiset.

OVK kommer att genomföras under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 207 st
Överlåtelse under året: 26 st
Nyupplåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 281 st
Förändring från föregående år: +/- 0 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	560	537	534	526
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 075	1 044	756	737
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 923	6 165	6 553	6 732
Elkostnad/m ² totalyta	19	25	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	84	157	145	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	189	193	206
Soliditet (%)	70	71	68	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26 145	-2 684	-3 978	-4 197
Nettoomsättning (tkr)	14 192	13 936	13 059	12 774

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 145 420
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-23 259 548
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 796 183
summa ansamlad förlust	-51 201 151

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

3 450 000
-47 751 151

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	14 102 873	13 842 479
Övriga rörelseintäkter	Not 2	311 252	221 156
		14 414 125	14 063 635
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-26 903 652	-2 611 893
Driftkostnader	Not 4	-6 036 098	-6 432 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 744 846	-1 444 571
Personalkostnader	Not 6	-224 918	-229 474
Avskrivningar	Not 7	-2 811 781	-2 801 024
		-37 721 295	-13 519 949
		-23 307 171	543 686
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		94 852	46 529
Räntekostnader		-2 933 101	-3 273 771
		-2 838 249	-3 227 242
		-26 145 420	-2 683 556
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	252 160 760	253 584 082
Pågående byggnation	Not 9	0	8 363 806
Maskiner och inventarier	Not 10	24 185	53 207
		252 184 945	262 001 094
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	6 000	6 000
		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		252 190 945	262 007 094
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 428	3 732
SBC Klientmedel i SHB		2 028 404	0
Övriga fordringar		5 335 582	4 630 273
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	854 704
		7 373 414	5 488 709
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		4 633 240	11 072 908
		4 633 240	11 072 908
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		627 357	44 447
SBC klientmedel i SHB		0	1 389 197
		627 357	1 433 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 634 011	17 995 262
SUMMA TILLGÅNGAR		264 824 957	280 002 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 14		
Medlemsinsatser		233 113 506	220 898 506
Fond för yttre underhåll	Not 15	3 450 000	1 992 646
		236 563 506	222 891 152
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-25 055 731	-20 914 821
Årets resultat		-26 145 420	-2 683 556
		-51 201 151	-23 598 377
SUMMA EGET KAPITAL		185 362 355	199 292 775
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	74 586 480	75 790 640
		74 586 480	75 790 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	1 204 160	1 204 160
Leverantörsskulder		1 991 050	1 951 405
Övriga kortfristiga skulder		157 738	141 627
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	1 523 174	1 621 750
		4 876 122	4 918 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 824 957	280 002 356
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 16	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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	100	200
Fastighetsreovering	30	30
Kodlås	10	-
Inventarier	5	5-10

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	2014	2013
	Årsavgifter	7 159 439	6 706 153
	Hyror bostäder	2 300 336	2 382 787
	Hyror lokaler momspliktiga	1 596 871	1 743 940
	Hyror lokaler	979 570	927 214
	Hyror parkering moms	0	18 823
	Hyror garage moms	1 011 572	1 023 134
	Hyror parkering	0	8 000
	Hyror garage	1 008 350	985 666
	Hyror antennplats	46 734	46 762
		14 102 873	13 842 479
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	31 365	31 365
	Överlåtelse/pantsättning	32 660	34 198
	Gästlägenhet	24 300	27 600
	Öresutjämning	448	470
	Kommunalt bidrag	212 500	0
	Försäkringsersättning	0	117 978
	Övriga intäkter	9 979	9 546
		311 252	221 156

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 183	326 038
	Fastighetskötsel beställning	182 955	0
	Städning entreprenad	307 092	220 050
	Städning enligt beställning	0	19 236
	Hissbesiktning	12 224	12 245
	Bevakning	0	6 333
	Gemensamma utrymmen	7 877	0
	Gård	2 272	4 229
	Serviceavtal	596 268	277 586
	Förbrukningsmateriel	44 618	29 213
	Störningsjour och larm	6 213	0
	Brandskydd	1 633	22 862
	Fordon	0	5 811
		1 213 334	923 602
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 786
	Hyreslägenheter	47 532	50 395
	Brf Lägenheter	344 074	219 218
	Lokaler	73 380	2 544
	Förskola	20 744	0
	Gemensamma utrymmen	53 441	44 616
	Tvättstuga	43 770	58 348
	Sophantering/återvinning	17 030	7 469
	Entré/trapphus	26 374	31 950
	Lås	261 495	53 508
	VVS	208 399	288 974
	Värmeanläggning/undercentral	51 713	84 923
	Ventilation	4 566	94 953
	Elinstallationer	36 873	70 444
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	80 281	0
	Hiss	91 646	61 352
	Fasad	0	20 650
	Fönster	3 994	3 753
	Mark/gård/utemiljö	13 019	12 379
	Garage/parkering	6 533	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 030	7 029
	Vattenskada	40 300	218 171
		1 427 194	1 349 462
	Periodiskt underhåll		
	Lägenhet	0	312 545
	Lås	758 186	0
	Stambyte	35 000	0
	Ventilation	18 378	0
	Fasad	18 783 261	0
	Fönster	104 035	0
	Balkonger/altaner	468 000	0
	Mark/gård/utemiljö	4 096 264	26 284
		24 263 124	338 829
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	26 903 652	2 611 893

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	331 727	438 940
	Värme	1 460 528	1 904 067
	Olja	0	810 714
	Vatten	328 782	375 068
	Sophämtning/renhållning	272 383	256 896
	Grovsopor	0	11 193
		2 393 420	3 796 878
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	216 756	86 463
	Självrisk	45 426	0
	Samfällighetsavgift	2 337 514	1 705 662
	Kabel-TV	235 181	143 075
	Bredband	321 300	215 969
		3 156 178	2 151 169
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	486 501	484 940
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 036 098	6 432 987
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 364	863
	Medlemsinformation	4 529	1 815
	Tele och datakommunikation	31 758	25 023
	Juridiska åtgärder	71 929	97 299
	Inkassering avgift/hyra	23 387	31 899
	Hysesförluster	7	0
	Övriga förluster	44 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	470	35 697
	Föreningskostnader	31 824	15 013
	Styrelseomkostnader	33 538	25 106
	Fritids och Trivselkostnader	5 562	0
	Studieverksamhet	1 040	0
	Förvaltningsarvode	622 308	244 713
	Förvaltningsarvoden övriga	11 553	65 404
	Administration	26 287	45 220
	Korttidsinventarier	13 473	9 021
	Konsultarvode	800 737	830 343
	Föreningsavgifter	0	7 835
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	19 580	9 320
		1 744 846	1 444 571
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	177 600	178 000
	Sociala kostnader	47 318	51 474
		224 918	229 474

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 525 748	1 525 748
	Förbättringar	1 257 011	1 233 722
	Inventarier	29 022	41 555
		2 811 781	2 801 024
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	268 025 654	256 749 526
	Nyanskaffningar	1 359 437	11 276 128
	Utgående anskaffningsvärde	269 385 091	268 025 654
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 441 572	-11 682 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 782 759	-2 759 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 224 331	-14 441 572
	Planenligt restvärde vid årets slut	252 160 760	253 584 082
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	141 149 000	141 149 000
	Taxeringsvärde mark	92 362 000	92 362 000
		233 511 000	233 511 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	212 000 000	212 000 000
	Lokaler	21 511 000	21 511 000
		233 511 000	233 511 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	8 363 806
		0	8 363 806
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-190 845	-149 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 022	-41 555
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-219 867	-190 845
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 185	53 207

Not 11 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	58 366
	Kabel-TV	0	30 840
	Upplupna ränteintäkter	0	5 969
	Samfällighetsavgift	0	583 656
	Städning	0	20 538
	Sophämtning	0	75 010
	Serviceavtal	0	0
	Bredband	0	80 325
		0	854 704

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
	Nordea Institutionell Kortränta	4 633 240	4 722 840	11 072 908
		4 633 240	4 722 840	11 072 908

Not 14 EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	3 392 325	0	151 106 270
	Upplåtelseavgifter	8 822 675	0	72 428 964
	Ack kostn. för nyupplåtelse	0	0	-2 636 729
	Fond för yttre underhåll	1 796 183	-338 829	1 992 646
	S:a bundet eget kapital	14 011 183	-338 829	222 891 152
Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-1 796 183	-2 344 727	-20 914 821
	Årets resultat	-26 145 420	2 683 556	-2 683 556
	S:a ansamlad förlust	-27 941 603	338 829	-23 598 377
	S:a eget kapital	-13 930 420	0	199 292 775

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 992 646	1 999 319
	Reservering enligt stadgar	1 796 183	1 328 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-338 829	-1 335 473
	Vid årets slut	3 450 000	1 992 646

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,570 %	16 209 390	16 588 550	Rörligt
	Nordea	1,130 %	24 937 500	24 937 500	Rörligt
	Nordea	1,210 %	17 062 500	17 237 500	Rörligt
	Nordea	1,490 %	17 581 250	18 231 250	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		75 790 640	76 994 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 204 160	-1 204 160	
			74 586 480	75 790 640	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 769 840 kr.

RänteSwap kontrakt	Föreningen betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,440%	0,265%	15 000 000	2019-03-29
Nordea	3,180%	0,271%	15 000 000	2017-08-31
Nordea	3,870%	0,271%	25 000 000	2020-08-31
Summa lån som omfattas av ränteswapar:			55 000 000	

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


2014-12-31

2013-12-31

El	0	64 145
Värme	0	243 679
Vatten	0	60 783
Extern revisor	0	37 000
Ränta	81 184	180 694
Skador/skadegörelse	1 027	0
Fastighetskötsel beställning	19 950	0
VVS	13 575	0
Förutbetalda avgifter och hyror	1 407 437	1 035 449
	1 523 173	1 621 750

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31 5 2015



Ann-Sofie Meldau
Ledamot

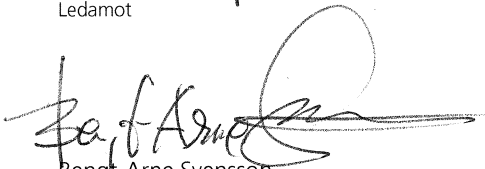

Serdar Erkan
Ledamot


Ingrid Halse
Ledamot


Kjell Holm
Ledamot


Ulrik Höglund
Ledamot


Staffan Nordin
Ledamot


Bengt-Arne Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 5 2015
KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor


Irene 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 2014.

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 2014 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 2014.

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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 2015-05-20

Irene Johansson

Irene Johansson
Intern revisor

KPMG AB

Göran Johansson

Auktoriserad revisor