

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-17 hos Bolagsverket.

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

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

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

Styrelsen

Claes Brauer	Ledamot	
Ann-Sofie Carlessen Meldau	Ledamot	
Kerstin Eriksson Stävhammar	Ledamot	
Ingrid Halse	Ledamot	Avgått 29/11 2016
Noëlle Madsen	Ledamot	
Staffan Nordin	Ledamot	
Bengt Arne Svensson	Ledamot	
Daniel Brodin Larsson	Ledamot	
Kjell Åke Peter Holm	Suppleant	Avgått 1/12 2016
Lars Mikael Nilsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Daniel Brodin Larsson, Lars Mikael Nilsson, Staffan Nordin och Bengt Arne Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Irene Lustig Johansson	Ordinarie Intern	Intern

Valberedning

Loris Cwyl	Sammanställande
Robert Nygren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-30. Extra stämma med anledning av ombyggnad av lokaler och elstolpar i garaget.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.

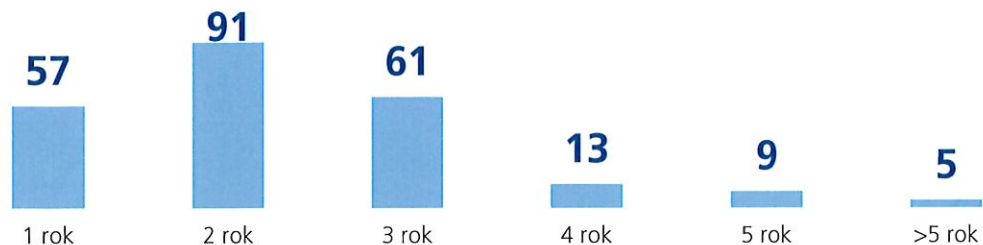
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 997 m², varav 15 491 m² utgör lägenhetsyta och 2 506 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 211 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Atlas Företagstjänst	98 m ²	2017-10-01
Preben dentallaboratorie Dennis Sköld	76 m ²	2019-09-30
Göteborgs stad; Förskola	167 m ²	2018-12-31
SDN Linne-Majorna: Förskola	1 066 m ²	2018-09-30
Tikhonowa; skola	697 m ²	2017-07-31
Ada Yoga	179 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Övernattningslägenhet	Ej öppen för närvarande Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2044.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkring mot isbildning	2016 - 2017	Värmeslingor på tak för att förhindra isbildning
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	2016	Två tidigare lokaler har byggts om och sålts som lägenheter
Brandåtgärder	2015 - 2016	utrymningsvägar källare o garage
Relining	2015 - 2017	
Uteplatser	2015 - 2016	
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 krönlister
Takisolering	2013	tilläggisolering på båda fastigheterna
Comhem	2012	Anslutning av samtliga bostäder, där IPtelefoni, bredband o tv grundutbud ingår i avgiften
OVK	2011 - 2016	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	Styrssystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007

Terassrenovering	2004 - 2005	Avslutat maj 2005
Badrum	2004 - 2007	Renovering av samtliga badrum klart maj 2007
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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme och ventilation	2017	Översyn för att komma fram till rätt åtgärd påbörjas under 2017
Gemensamma utrymmen	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
Ekonomisk förvaltning	SBC
värme/ventilation	Siemens
fastighetsskötsel	PLL
Elavtal	Bixia
inköp av vitvaror	Svesjö AB,
Lås o nycklar	Låsspecialisten
Hissar	Vinga
städning inomhus	Olivedal Hus o Hem
Tvättmaskiner	Maximal
Elarbeten	Olofssons EL
Vatten avlopp	Elite Rör, PS rör
Målning inomhus	KMEAB, Kristian Modig Entreprenad AB
Teknisk förvaltning	PLL

Föreningens ekonomi

Föreningens fastigheter har renoverats och underhållits genom självfinansiering. Inga lån har tagits upp de senaste åren. Föreningen har under 2016 gjort extra amorteringar på totalt 4 mnkr. Föreningens likviditet är god och reliningsarbetet som i stort sett avslutats har kunnat ske utan upplåning, så när som tillfälligt lån på 3 mnkr som återbetalats. Orsak till det tillfälliga lånet var att planerad försäljning av lägenhet blev försenad på grund av vattenskada.

I början av året såldes en lägenhet som fräschats upp 2015, därutöver har två lokaler byggts om till lägenheter och sålts under året. Försäljning av föreningens hyreslägenheter eller ombyggda lokaler påverkar inte föreningens redovisade resultat utan enbart likviditeten. Renoveringar och ombyggnader har däremot kostnadsförts och inte balanserats. Större engångskostnader utöver ombyggnad av lokaler till lägenheter har också varit brandskyddsåtgärder. Under året hade vi vattenskador på runt 200 tkr, vilka täckts av föreningens försäkring.

Föreningen har i dagsläget 26 st hyreslägenheter, varav en förmodligen kommer att säljas innan sommaren. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades en 2015 en långtidsbudget som sträcker sig till 2025. Denna plan har uppdaterats under 2016.

Ränteswappar

Föreningen har räntesäkrat lån motsvarande 55 mnkr genom derivat s.k. ränteswappar. Detta har gjorts genom 3 separata avtal:

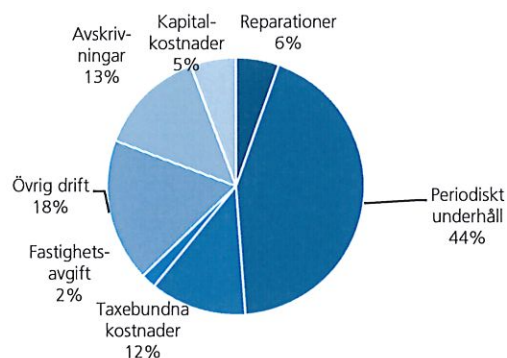
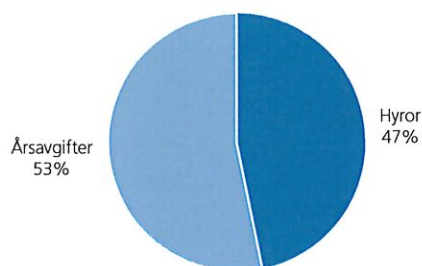
- 15 mnkr, 3,18%, fram till 2017-09-01
- 15 mnkr, 3,44%, fram till 2019-03-30
- 25 mnkr, 3,87%, fram till 2020-09-01

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 977 201	2 655 762
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 285 080	14 373 673
Finansiella intäkter	66 292	32 986
Minskning kortfristiga fordringar	1 996 206	265 953
Medlemsinsatser	11 945 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	5 307 429
Ökning av kortfristiga skulder	2 587 120	0
	30 879 698	19 980 041
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	20 419 847	10 658 658
Finansiella kostnader	1 404 168	9 250 207
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 452 755	0
Minskning av långfristiga skulder	6 207 395	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	749 735
	30 484 165	20 658 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 372 734	1 977 201
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	395 533	-678 560

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

Underhållsplanen Uppdaterades 2016 och vi följer planen så gott det är möjligt.

Relining Under året har alla spill- och regnvattenledningarna relinats med Tubus sprutmetod. Hållbarhet beräknad till 30 - 40 år.

Ny grafisk profil - styrelsen uppdaterar föreningens grafiska profil. Detta för att förenkla och förbättra kommunikationsarbetet och för att föreningen ska kännas attraktiv, modern och progressiv. I detta arbete ingår en logotyp, egna färger och typsnitt. Profilen kan komma att användas i utskick, kallelser, skyltar, nyhetsbrev, och hemsida.

Förbättrat kommunikationsarbete - ett utskrivet månatligt nyhetsbrev har återuppstartats och för att hålla informationen med medlemmar smidigare för de som föredrar information via e-post har ett nyhetsbrev via e-post också startats. Vidare har styrelsen startat en gemensamhetsgrupp på Facebook för de som vill kommunicera medlemmar emellan.

Vi har hållit två **event** under hösten 2016. Ett höstevent för att ta in medlemmarnas åsikter angående våra gemensamma lokaler på NP23B. Sedan hade vi luciagrillning där styrelsen bjöd på korv och luciatåg i kylan.

Aktiviteter: Styrelsen har satt in ett pingisbord och två darttavlor samt ett bibliotek för medlemmarna på NP23B. Detta för att skapa aktivitet men också använda outnyttjade ytor tills dess att föreningen bestämt vad som ska hända med de lokalerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 208 st

Överlåtelse under året: 24 st

Nyupplåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 287 st

Tillkommande medlemmar: 70 st

Avgående medlemmar: 54 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 303 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	573	575	560	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	937	1 056	1 075	1 044
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 281	5 837	5 923	6 165
Elkostnad/m ² totalyta	24	27	19	25
Värmekostnad/m ² totalyta	94	91	84	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	534	169	189
Soliditet (%)	69	68	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 850	-8 891	-26 145	-2 684
Nettoomsättning (tkr)	14 271	14 363	14 192	13 936

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 491 m² bostäder och 2 506 m² lokaler.

Förändringar 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	157 529 522	3 030 927	0	154 498 595
Upplåtelseavgifter	90 165 712	8 914 073	0	81 251 639
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll	2 002 252	1 889 225	-1 683 156	1 796 183
S:a bundet eget kapital	247 060 758	13 834 225	-1 683 156	234 909 689
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-58 643 908	-1 889 225	-7 207 349	-49 547 334
Årets resultat	-10 850 384	-10 850 384	8 890 505	-8 890 505
S:a ansamlad förlust	-69 494 293	-12 739 609	1 683 156	-58 437 839
S:a eget kapital	177 566 465	1 094 616	0	176 471 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 850 384
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-56 754 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
summa balanserat resultat	-69 494 292

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

2 002 252
-67 492 040

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	14 271 464	14 363 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 616	10 551
Summa rörelseintäkter		14 285 080	14 373 673

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-18 679 403	-8 921 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 503 210	-1 514 787
Personalkostnader	Not 6	-237 235	-222 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 377 742	-3 388 299
Summa rörelsekostnader		-23 797 589	-14 046 957

RÖRELSERESULTAT

-9 512 508 **326 716**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 292	32 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 404 168	-9 250 207
Summa finansiella poster		-1 337 876	-9 217 222

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 850 384 **-8 890 505**

ÅRETS RESULTAT

-10 850 384 **-8 890 505**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	247 871 659	248 796 646
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		247 871 659	248 796 646
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 877 659	248 802 646
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32	3 935
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	10 051 239	8 472 008
Summa kortfristiga fordringar		10 051 271	8 475 943
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		29 827	3 164 227
		29 827	3 164 227
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 728	49 329
Summa kassa och bank		7 728	49 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 088 826	11 689 499
SUMMA TILLGÅNGAR		257 966 485	260 492 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		245 058 506	233 113 506
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 002 252	1 796 183
Summa bundet eget kapital		247 060 758	234 909 689
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-58 643 908	-49 547 334
Årets resultat		-10 850 384	-8 890 505
Summa fritt eget kapital		-69 494 293	-58 437 839
SUMMA EGET KAPITAL		177 566 465	176 471 849
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	68 272 950	73 477 110
Övriga långfristiga skulder	Not 15	5 413 564	6 416 799
Summa långfristiga skulder		73 686 514	79 893 909
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 204 160	1 204 160
Leverantörsskulder		3 695 955	1 128 700
Övriga skulder		24 536	215 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 788 855	1 578 486
Summa kortfristiga skulder		6 713 506	4 126 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 966 485	260 492 145

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	30 år	30 år
Kodlås	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Markanläggningar	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	7 536 718	7 351 645
Hyror bostäder	2 151 726	2 205 807
Hyror lokaler momspliktiga	1 405 568	1 596 773
Hyror lokaler	979 920	985 724
Hyror parkering moms	3 299	11 997
Hyror garage moms	997 746	978 868
Hyror parkering	0	2 400
Hyror garage	1 035 512	1 049 064
Hyror förråd	18 591	10 110
Hyror antennplats	46 717	46 677
Värmeintäkter	31 365	31 365
Avgift andrahandsuthyrning	40 706	13 701
Gästlägenhet	23 400	35 700
Fakturerade kostnader	0	42 872
Öresutjämning	196	418
	14 271 464	14 363 122

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	13 616	10 551
		13 616	10 551
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 166	0
	Fastighetsskötsel beställning	145 499	200 213
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	379	0
	Snöröjning/sandning	14 524	0
	Städning entreprenad	366 750	366 750
	Städning enligt beställning	14 620	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 829
	Hissbesiktning	14 104	14 305
	Myndighetstillsyn	0	490
	Gemensamma utrymmen	79 594	1 227
	Garage	0	21 388
	Gård	18 242	3 271
	Serviceavtal	118 626	138 605
	Förbrukningsmateriel	67 085	15 655
	Störningsjour och larm	8 511	2 988
	Brandskydd	173 915	32 298
	Fordon	195	0
		1 055 209	827 019
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	75 338	133 504
	Hyreslägenheter	0	93 021
	Brf Lägenheter	65 324	389 993
	Lokaler	53 567	21 843
	Förskola	11 181	0
	Gemensamma utrymmen	11 416	3 864
	Tvättstuga	64 517	13 649
	Sophantering/återvinning	1 957	10 172
	Källare	11 988	0
	Entré/trapphus	4 172	4 440
	Lås	310 143	97 851
	VVS	128 353	263 117
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 389
	Ventilation	28 548	70 420
	Elinstallationer	124 238	22 598
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 421
	Bredband	16 893	0
	Hiss	82 770	95 796
	Tak	65 488	0
	Fasad	6 602	71 883
	Fönster	13 218	0
	Balkonger/altaner	9 268	0
	Garage/parkering	0	2 191
	Skador/klotter/skadegörelse	55 578	449
	Vattenskada	299 288	0
		1 439 848	1 306 601

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2016	2015
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	337 529	1 210 799
	Hyreslägenheter	231 250	0
	Gemensamma utrymmen	103 338	52 000
	Entré/trapphus	119 548	84 353
	Lås	0	46 433
	Installationer	0	25 654
	VVS	9 515 421	0
	Stambyte	189 824	17 915
	Värmeanläggning	317 850	0
	Ventilation	112 249	56 978
	Elinstallationer	0	169 329
	Tak	28 044	0
	Balkonger/altaner	51 885	0
	Mark/gård/utemiljö	0	19 695
		11 006 940	1 683 156
	Taxebundna kostnader		
	El	429 986	468 985
	Värme	1 687 162	1 568 875
	Vatten	471 811	440 306
	Sophämtning/renhållning	395 782	220 523
		2 984 740	2 698 690
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	124 715	122 372
	Markhyra/väggavgift/avgäld	29 625	79 000
	Samfällighetsavgift	1 117 686	1 240 583
	Kabel-TV	127 361	203 701
	Bredband	321 337	240 977
		1 720 723	1 886 634
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	471 942	519 359
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	18 679 403	8 921 459

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 226	12 000
	Representation	0	1 509
	Medlemsinformation	1 863	20 844
	Tele- och datakommunikation	23 954	50 109
	Juridiska åtgärder	18 225	177 165
	Inkassering avgift/hyra	7 216	13 987
	Hysesförluster	407	16
	Revisionsarvode extern revisor	51 223	61 247
	Föreningskostnader	22 671	39 453
	Styrelseomkostnader	24 943	804
	Fritids- och trivselkostnader	5 540	648
	Studieverksamhet	1 040	0
	Förvaltningsarvode	710 308	682 355
	Förvaltningsarvoden övriga	3 607	55 363
	Administration	18 166	10 934
	Korttidsinventarier	39 034	0
	Konsultarvode	563 997	378 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 790	9 790
		1 503 210	1 514 787

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	184 950	181 600
	Sociala kostnader	52 285	40 812
		237 235	222 412

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 525 748	1 525 748
	Förbättringar	1 807 256	1 793 643
	Markanläggning	44 738	44 723
	Inventarier	0	24 185
		3 377 742	3 388 299

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	269 385 091	269 385 091
	Nyanskaffningar	2 452 755	0
	Utgående anskaffningsvärde	271 837 846	269 385 091
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 588 445	-17 224 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 377 742	-3 364 114
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 966 186	-20 588 445
	Planenligt restvärde vid årets slut	247 871 659	248 796 646
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	142 412 000	147 149 000
	Taxeringsvärde mark	139 111 000	96 362 000
		281 523 000	243 511 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	222 000 000
	Lokaler	17 523 000	21 511 000
		281 523 000	243 511 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-244 052	-219 867
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-24 185
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-244 052	-244 052
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	81 860	81 533
	Skattefordran	74 472	40 442
	Klientmedel hos SBC	2 365 007	1 927 872
	Inkasso	10 596	7 869
	Fordringar	0	42 788
	Fordran samfällighet	7 519 304	6 371 504
		10 051 239	8 472 008

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
	6 000	6 000

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Nordea Institutionell Kortränta	0	29 827	0	3 164 227
		29 827	0	3 164 227

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 796 183	3 450 000
Reservering enligt stadgar	1 889 225	1 796 183
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 683 156	-3 450 000
Vid årets slut	2 002 252	1 796 183

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,300 %	16 712 500	16 887 500	2017-10-02
Nordea	0,280 %	15 545 860	15 925 020	2017-10-12
Nordea	0,420 %	12 281 250	16 931 250	2018-03-29
Nordea	0,250 %	24 937 500	24 937 500	2017-05-30
Summa skulder till kreditinstitut		69 477 110	74 681 270	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 204 160	-1 204 160	
		68 272 950	73 477 110	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 456 310 kr.

Not 15 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Not 15	ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2015-12-31	2015-12-31		
	Marknadsvärde ränteswapar (negativt)	5 413 564	6 416 799		
	RänteSwap kontrakt	Föreningen betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
	Nordea	3,440%	-0,496%	15 000 000	2019-03-29
	Nordea	3,180%	-0,612%	15 000 000	2017-08-31
	Nordea	3,870%	-0,612%	25 000 000	2020-08-31
	Summa lån som omfattas av ränteswapar:			55 000 000	

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK - genomförd och klar under mars månad.

Extra stämma, 30 mars. Medlemmarna kallades till en extra stämma för att besluta om ombyggnad av gemensamma lokaler samt ge styrelsen mandat att få flytta på p-platser om laddare för elbilar installeras i garagen.

Ny hemsida klar maj 2017

Vi har under våren arbetat för att ta fram en ny hemsida. Arbetet har gjorts av en arbetsgrupp i styrelsen som själva tagit fram design och innehåll. Syftet har varit att ta fram en sida som bättre representerar vår förening och går i enlighet med vår nya grafiska profil.

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	91 950	0
Sociala avgifter	28 900	0
Ränta	28 027	192 178
Förutbetalda avgifter och hyror	1 372 518	1 386 308
Övrigt	267 460	0
	1 788 855	1 578 486

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24 / 5 - 2017



Claes Brauer
Ledamot



Ann-Sofie Carlesson Meldau
Ledamot



Kerstin Eriksson Stävhammar
Ledamot



Bengt Arne Svensson
Ledamot



Noëlle Madsen
Ledamot



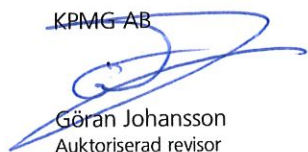
Staffan Nordin
Ledamot



Daniel Brodin Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2017

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Irene Lustig Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi- onen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säker- het om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2017- 05-31

Irene Johansson

Irene Johansson

Förtroendevald revisor

KPMG AB

Göran Johansson

Auktoriserad revisor