

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordostpassagen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 Olivedal som är delägare i samfällighetsföreningen.

Styrelsen

Claes Brauer	Ledamot
Ann-Sofie Carlessen Meldau	Ledamot
Kerstin Eriksson Stävhammar	Ledamot
Noëlle Madsen	Ledamot
Lars Mikael Nilsson	Ledamot
Staffan Nordin	Ledamot
Bengt Arne Svensson	Ledamot

Daniel Brodin Larsson	Suppleant
Tom Robin Nylén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Erik Karlsson	Ordinarie Intern	Intern revisor

Valberedning

Michael Dahlgren	
Robert Nygren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-03. Extra stämma med anledning av planer på ombyggnad av gemensamma ytor i övre huset.

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

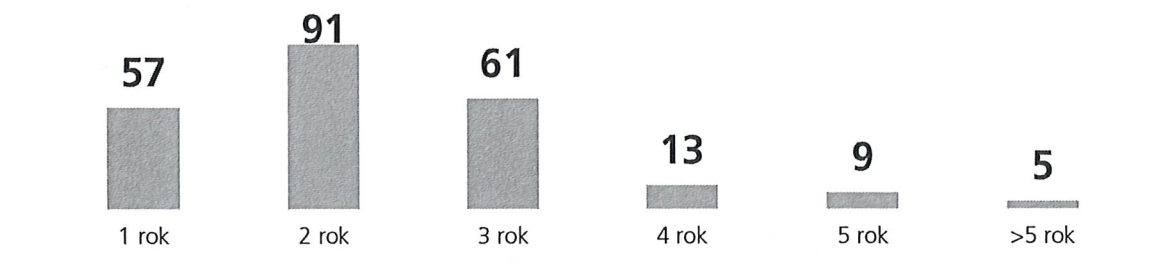
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

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 212 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Atlas Företagstjänst	98 m ²	2020-09-30
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
Ryska skolan i Göteborg AB	697 m ²	2020-08-31
Ada Yoga	179 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ej öppen för närvarande
Övernattningslägenhet	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
Källargångar	2018	Ommålning av ytskikt samt dörrar
OVK	2017	OVK genomförd med anmärkning
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	2016	Två tidigare lokaler har byggts om och sålts som lägenheter
Säkring mot isbildning	2016 - 2017	Värmeslingor på tak för att förhindra isbildning
Relining	2015 - 2018	
Uteplatser	2015 - 2016	
Brandåtgärder	2015 - 2016	Utrymningsvägar källare o garage
Markarbeten	2014 - 2015	Ny belysning, entréer och räcken, nya grillplatser samt rabatter
Uteplatser	2014 - 2015	Nya uteplatser i fasadliv
Entréer	2014	Nya entréer inklusive dörrar, nytt innertak
Låssystem	2014 - 2015	Nytt nyckelsystem med taggar
Bulleråtgärd	2013 - 2014	Byte till isolerglas mot Jungmansgatan NP 23-31
Fasadrenovering	2013 - 2014	Fasadrenovering, tvättning hydrofobering inklusive intersealing, samt utbyte av fogar
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
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 Bq/ m ³
Trapphus	2006 - 2007	Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålade 2007
Källarförråd	2006 - 2018	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
Terrass renovering	2004 - 2005	Avslutat maj 2005
Badrum	2004 - 2007	Renovering av samtliga badrum klart maj 2007
Hissar	2004 - 2011	Nya hissar uppgångar NP 23 (2004), 11 & 15 (2007), 27 & 31 (2008), 9, 25 & 29 (2010). 13, 17 & 19 (2011)
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inklusive nya maskiner
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandtätningar	2018	kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
Gemensamma utrymmen	2018-2019	Ombyggnad av styrelserum, uthyrningslägenhet och uthyrningsrum kommer att ses över/renoveras
Värme och ventilation	2018-2019	Översyn för att komma fram till rätt åtgärd har påbörjats under 2017

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	Krister Barking måleri Kungälv
Teknisk förvaltning	PLL

Föreningens ekonomi

Föreningens fastigheter har renoverats och underhållits genom självfinansiering. Inga lån har tagits upp de senaste åren. Föreningen har under 2017 sålt två lägenheter. Detta påverkar inte resultatet, men är en anledning till föreningens goda likviditet. Det finns förslag om att bygga om föreningens gemensamma lokaler. En eventuell ombyggnad skulle leda till två nya lägenheter, ytterligare ett övernattningsrum, samlingslokal och verkstad.

Ränteswapar

Föreningen har räntesäkrat lån motsvarande 40 mnkr genom derivat s.k. ränteswapar. Detta har gjorts genom två separata avtal

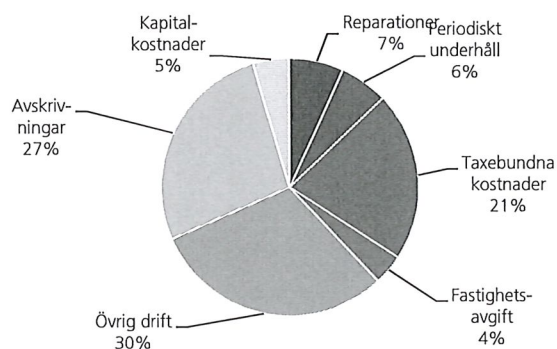
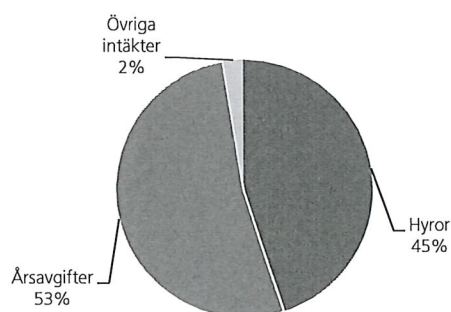
- 15 mnkr, 3,44 %, fram till 2019-03-29
- 20 mnkr, 3,87 %, fram till 2020-08-31

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 372 734	1 977 201
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 624 453	14 285 080
Finansiella intäkter	174	66 292
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 996 206
Medlemsinsatser	7 830 000	11 945 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 587 120
	22 454 627	30 879 698
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 693 939	20 419 847
Finansiella kostnader	567 667	1 404 168
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 452 755
Ökning av kortfristiga fordringar	1 630 428	0
Minskning av långfristiga skulder	3 171 569	6 207 395
Minskning av kortfristiga skulder	2 887 920	0
	16 951 522	30 484 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 875 839	2 372 734
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 503 105	395 533

*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 1 315 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

Kommunikation

Satsningarna som gjordes under 2016 och 2017 med att färdigställa ny hemsida fortsätter ge resultat. I skrivande stund har föreningens Facebook grupp 128 medlemmar av föreningens totalt 220. Anmälningar till nyhetsbrevet kommer in regelbundet vilket ger utskicket ännu mer legitimitet.

Event

Styrelsen har anordnat en vårgrillning och en luciagrillning med glögg. Utegruppen har arbetat med rabatterna och entréerna.

Teknik och underhåll

Föreningen har bytt teknisk förvaltare, numera PLL.
Värmeslingor på burspråkstaken klart.
Reliningen i stort sett avslutad.
Källarförråd säkrade med metalldörrar 20 st.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 212 st
Överlåtelse under året: 34 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 291
Tillkommande medlemmar: 43
Avgående medlemmar: 39
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 295

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	573	575	560
Hyror/m ² hyresrättsyta	901	937	1 056	1 075
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 189	5 281	5 837	5 923
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	27	19
Värmekostnad/m ² totalyta	91	94	91	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	26	25	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	78	534	169
Soliditet (%)	72	69	68	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 917	-10 850	-8 891	-26 145
Nettoomsättning (tkr)	14 311	14 271	14 363	14 192

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	159 098 651	1 569 129	0	157 529 522
Upplåtelseavgifter	96 426 583	6 260 871	0	90 165 712
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll	1 889 225	-113 027	0	2 002 252
S:a bundet eget kapital	254 777 731	7 716 973	0	247 060 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-69 381 266	113 027	-10 850 384	-58 643 908
Årets resultat	1 917 216	1 917 216	10 850 384	-10 850 384
S:a ansamlad förlust	-67 464 050	2 030 243	0	-69 494 293
S:a eget kapital	187 313 680	9 747 216	0	177 566 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 917 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-67 492 041
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
summa balanserat resultat	-67 464 050

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

1 889 225
-65 574 825

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 310 782	14 271 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	313 671	13 616
Summa rörelseintäkter		14 624 453	14 285 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 716 060	-18 679 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 651	-1 503 210
Personalkostnader	Not 6	-227 227	-237 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 445 806	-3 377 742
Summa rörelsekostnader		-12 139 744	-23 797 589
RÖRELSERESULTAT		2 484 709	-9 512 508
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	66 292
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 667	-1 404 168
Summa finansiella poster		-567 493	-1 337 876
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 917 216	-10 850 384
ÅRETS RESULTAT		1 917 216	-10 850 384

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	244 425 854	247 871 659
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		244 425 854	247 871 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		244 431 854	247 877 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 125	32
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	17 183 339	10 051 239
Summa kortfristiga fordringar		17 184 464	10 051 271
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		29 813	29 827
		29 813	29 827
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 081	7 728
Summa kassa och bank		8 081	7 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 222 358	10 088 826
SUMMA TILLGÅNGAR		261 654 212	257 966 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 888 506	245 058 506
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 889 225	2 002 252
Summa bundet eget kapital		254 777 731	247 060 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-69 381 266	-58 643 908
Årets resultat		1 917 216	-10 850 384
Summa fritt eget kapital		-67 464 050	-69 494 293
SUMMA EGET KAPITAL		187 313 680	177 566 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,16	67 068 790	68 272 950
Övriga långfristiga skulder	Not 15	3 446 155	5 413 564
Summa långfristiga skulder		70 514 945	73 686 514
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,16	1 204 160	1 204 160
Leverantörsskulder		1 031 440	3 695 955
Övriga skulder		262 745	24 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 327 241	1 788 855
Summa kortfristiga skulder		3 825 586	6 713 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 654 212	257 966 485

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	30 år	30 år
Kodlås	10 år	10 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

	2017	2016
Årsavgifter	7 676 869	7 536 718
Hyror bostäder	2 040 824	2 151 726
Hyror lokaler momspliktiga	1 381 720	1 405 568
Hyror lokaler	939 556	979 920
Hyror parkering moms	0	3 299
Hyror garage moms	1 043 475	997 746
Hyror parkering	16 800	0
Hyror garage	1 091 661	1 035 512
Hyror förråd	21 924	18 591
Hyror antennplats	47 269	46 717
Värmeintäkter	7 841	31 365
Avgift andrahandsuthyrning	42 790	40 706
Gästlägenhet	0	23 400
Öresutjämning	53	196
	14 310 782	14 271 464

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	268 305	0
	Återbäring försäkringsbolag	34 712	0
	Övriga intäkter	10 654	13 616
		313 671	13 616

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	479 850	33 166
	Fastighetsskötsel beställning	57 454	145 499
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	103 913	379
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 362	0
	Snöröjning/sandning	0	14 524
	Städning entreprenad	358 193	366 750
	Städning enligt beställning	2 513	14 620
	OVK Obl. Ventilationskontroll	158 925	0
	Hissbesiktning	13 219	14 104
	Gemensamma utrymmen	13 141	79 594
	Sophantering	1 996	0
	Gård	81 269	18 242
	Serviceavtal	120 599	118 626
	Förbrukningsmateriel	11 614	67 085
	Störningsjour och larm	0	8 511
	Brandskydd	13 344	173 915
	Fordon	0	195
		1 424 392	1 055 209
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	75 338
	Hyseslägenheter	12 756	0
	Brf Lägenheter	100 641	65 324
	Lokaler	7 815	53 567
	Förskola	15 313	11 181
	Gemensamma utrymmen	0	11 416
	Tvättstuga	59 383	64 517
	Sophantering/återvinning	4 175	1 957
	Källare	0	11 988
	Entré/trapphus	2 580	4 172
	Lås	110 760	310 143
	VVS	83 248	128 353
	Värmeanläggning/undercentral	1 760	0
	Ventilation	38 354	28 548
	Elinstallationer	16 728	124 238
	Bredband	3 753	16 893
	Hiss	128 397	82 770
	Tak	27 278	65 488
	Fasad	0	6 602
	Fönster	0	13 218
	Balkonger/altaner	0	9 268
	Garage/parkering	2 249	0
	Skador/klotter/skadegörelse	16 887	55 578
	Vattenskada	225 618	299 288
		857 694	1 439 848

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2017	2016
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	337 529
	Hyseslägenheter	231 719	231 250
	Gemensamma utrymmen	0	103 338
	Entré/trapphus	209 625	119 548
	Installationer	101 398	0
	VVS	89 463	9 515 421
	Stambyte	53 850	189 824
	Värmeanläggning	0	317 850
	Ventilation	84 353	112 249
	Tak	0	28 044
	Balkonger/altaner	0	51 885
		770 408	11 006 940
	Taxebundna kostnader		
	El	354 169	429 986
	Värme	1 639 729	1 687 162
	Vatten	378 894	471 811
	Sophämtning/renhållning	347 041	395 782
		2 719 833	2 984 740
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 911	124 715
	Självrisk	6 000	0
	Markhyra/välgavgift/avgäld	0	29 625
	Samfällighetsavgift	864 060	1 117 686
	Kabel-TV	464 823	127 361
	Bredband	0	321 337
		1 460 794	1 720 723
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	482 940	471 942
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 716 060	18 679 403

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	1 226
	Medlemsinformation	5 110	1 863
	Tele- och datakommunikation	9 754	23 954
	Juridiska åtgärder	136 433	18 225
	Inkassering avgift/hyra	7 575	7 216
	Hysesförluster	385	407
	Revisionsarvode extern revisor	73 839	51 223
	Föreningskostnader	24 616	22 671
	Styrelseomkostnader	9 922	24 943
	Fritids- och trivselkostnader	11 500	5 540
	Studieverksamhet	0	1 040
	Förvaltningsarvode	221 204	710 308
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 607
	Administration	15 450	18 166
	Korttidsinventarier	34 659	39 034
	Konsultarvode	164 801	563 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 790	9 790
	Övriga driftkostnader	25 000	0
		750 651	1 503 210

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	179 200	184 950
	Kostnadsersättningar	32	0
	Sociala kostnader	47 995	52 285
		227 227	237 235

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 525 748	1 525 748
	Förbättringar	1 875 320	1 807 256
	Markanläggning	44 738	44 738
		3 445 806	3 377 742

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 837 846	269 385 091
	Nyanskaffningar	0	2 452 755
	Utgående anskaffningsvärde	271 837 846	271 837 846
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 966 186	-20 588 445
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 445 806	-3 377 742
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 411 992	-23 966 186
	Planenligt restvärde vid årets slut	244 425 854	247 871 659
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	142 412 000	142 412 000
	Taxeringsvärde mark	139 111 000	139 111 000
		281 523 000	281 523 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	264 000 000
	Lokaler	17 523 000	17 523 000
		281 523 000	281 523 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
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	-244 052
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-244 052	-244 052
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto		88 835	81 860
Skattefordran		63 474	74 472
Momsavräkning		154 816	0
Klientmedel hos SBC		7 867 758	2 365 007
Inkasso		0	10 596
Fordringar		12 275	0
Fordran samfällighet		8 996 181	7 519 304
		17 183 339	10 051 239

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Nordea Institutionell	0	29 813	29 813	29 827
Kortränta				
		29 813	29 813	29 827

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		2 002 252	1 796 183
Reservering enligt stadgar		1 889 225	1 889 225
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-2 002 252	-1 683 156
Vid årets slut		1 889 225	2 002 252

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,600 %	16 537 500	16 712 500	2018-01-02
Nordea	0,420 %	15 166 700	15 545 860	2018-10-12
Nordea	0,390 %	11 631 250	12 281 250	2018-02-12
Nordea	0,490 %	24 937 500	24 937 500	2020-05-29
Summa skulder till kreditinstitut		68 272 950	69 477 110	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 204 160	-1 204 160	
		67 068 790	68 272 950	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 707 150 kr.

Not 15 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2017-12-31	2016-12-31
Marknadsvärde ränteswapar (negativt)	3 446 155	5 413 564

RänteSwap kontrakt	Föreningen betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,440%	-0,570%	15 000 000	2019-03-29
Nordea	3,870%	-0,633%	25 000 000	2020-08-31
Summa lån som omfattas av ränteswapar:			40 000 000	

g

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	99 045	91 950
	Sociala avgifter	31 120	28 900
	Ränta	141 148	28 027
	Avgifter och hyror	1 055 928	1 372 518
	Övrigt	0	267 460
		1 327 241	1 788 855

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnad av gemensamma lokaler

Inför stämman kommer medlemmar få ta del av ett konkret förslag kring ombyggnad av lokalerna samt en ekonomisk plan för ombyggnaden.

Övrigt

Föreningen har ansökt om statligt stöd för installation av elstolpar för laddning av bilar.

Föreningen har tagit in offerter på bättre belysning i källarförråden, installeras 2018.

Ombyggnad av svampen beräknas bli klar i maj 2018.

Källargångar med dörrar målas 2018.

Sista källarförråden säkrade med ståldörrar (20 st).

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 3 2018



Claes Brauer
Ledamot



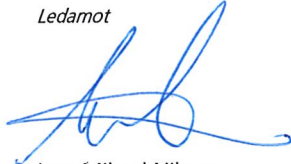
Ann-Sofie Carlesson Meldau
Ledamot



Kerstin Eriksson Stävhammar
Ledamot



Noëlle Madsen
Ledamot



Lars Mikael Nilsson
Ledamot

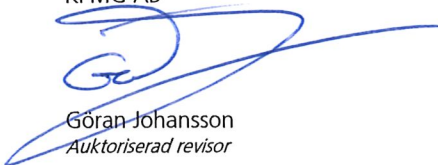


Staffan Nordin
Ledamot



Bengt Arne Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018
KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Erik Karlsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordostpassagen i Göteborg för år 2017.

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 2017 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 revisorssed 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 säkerhet, 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 omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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. Risker 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 maskopi, förfälskning, 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten 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 identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 Brf Nordostpassagen i Göteborg för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlöpande 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 försummelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisorers bedömning 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 2018-05-21



Erik Karlsson
Förtroendevald revisor

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor