

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2041.
- 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 2015-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-17 hos Bolagsverket.

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 Carlesson Meldau	Ledamot
Kerstin Eriksson Stävhammar	Ledamot
Marika Hagelin	Ledamot
Karl Nordin	Ledamot
Bengt Arne Svensson	Ledamot
Jan Thorell	Ledamot
Daniel Brodin Larsson	Suppleant
Monika Cederqvist	Suppleant
Robin Nylén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Erik Allerbo	Ordinarie Intern	Intern revisor

Valberedning

Michael Dahlgren	
Noelle Madsen	
Robert Nygren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-12 med anledning av nya stadgar.

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

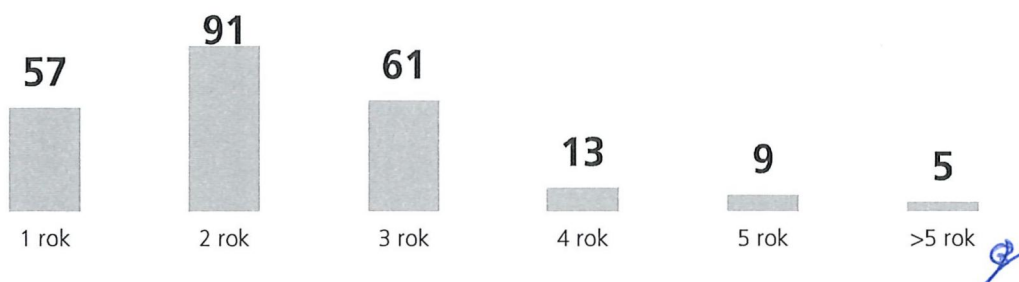
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

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 213 lägenheter med bostadsrätt samt 23 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Atlas Företagstjänst	98 m ²	2020-09-30
Dennis Sköld dentallab	76 m ²	2019-09-30
Göteborgs stad; Förskola	167 m ²	2021-12-31
SDN Linne-Majorna: Förskola	1 066 m ²	2021-09-30
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
Två övernattningslägenheter	ej öppna för närvarande

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källargångar	2018	Ommålning av ytskikt samt dörrar.
källarförråd	2018	Rörelsestyrd och förbättrad belysning
Garage	2018	installation av laddplatser
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
Brandåtgärder	2015 - 2016	Utrymningsvägar källare o garage
Uteplatser	2015 - 2016	
Relining	2015 - 2018	
Markarbeten	2014 - 2015	Ny belysning, entréer och räcken, nya grillplatser samt rabatter.
Uteplatser	2014 - 2015	Nya uteplatser i fasadliv
Entréer	2014	Nya entréer inkl 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 inkl 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
Källargångar	2011 - 2012	Rörelsestyrd belysning installerad i källargångar
Energideklaration	2011 - 2013	energideklaration utförd med resultat att huset NP9-19 använder 125 kwh/m ² .samt huset NP23-31 använder 129 kwh/m ² .
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/ 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	Styrsystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Terrassrenovering	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 inkl nya maskiner
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandtätningar	2018-2019	kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
Värme och ventilation	2018-2019	Översyn för att komma fram till rätt åtgärd har påbörjats under 2017
Gemensamma utrymmen	2018-2019	ombyggnad av styrelserum, uthyrningslägenhet 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
fastighetskötsel	PLL
Elavtal	Bixia
inköp av vitvaror	Svesjö AB,
Lås o nycklar	Låsspecialisten och Nokas
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

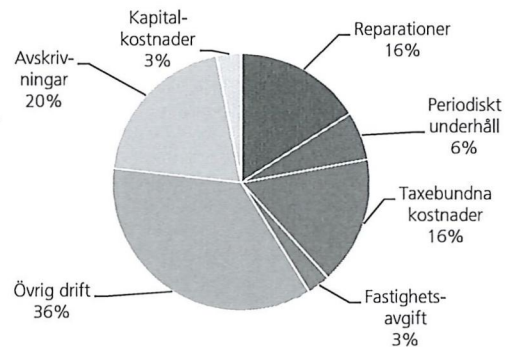
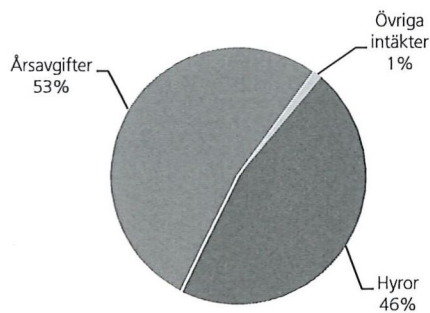
Föreningens ekonomi

Resultatet har belastats i samband med påbörjad ombyggnad av gemensamma lokaler i övre huset med 1 829 tkr. Avsikten är att skapa två nya bostadsrättslägenheter, utöka till två uthyrningsrum, kontor för vaktmästare, samlingsal för de boende och kontor till styrelsen. Projektet beräknas bli färdigställt under våren 2019. Totala utgiften för projektet bedöms hamna på 7,5 mnkr, varav cirka 25 % bedöms avse prestandahöjningar eller nya funktioner vilka kommer att redovisas som ökat värde på fastigheten. Upplåtelsen av de två nya lägenheterna kommer inte att påverka föreningens resultaträkning utan bokförs direkt mot föreningens Egna Kapital. Samfälligheten som ansvarar för den yttre miljön hade planerat att påbörja ett omfattande reparationsarbete 2016, så blev det inte utan arbetet utfördes 2018. Detta har medfört lägre kostnader till samfälligheten under 2016 och 2017, men högre kostnader 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 875 839	2 372 734
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 642 569	14 624 453
Finansiella intäkter	-374	174
Minskning kortfristiga fordringar	1 420 390	0
Medlemsinsatser	0	7 830 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 532 316	0
	17 594 902	22 454 627
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 049 039	8 693 939
Finansiella kostnader	516 158	567 667
Ökning av materiella anläggningstillgångar	609 704	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 630 428
Minskning av långfristiga skulder	2 781 042	3 171 569
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 887 920
	16 955 943	16 951 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 514 798	7 875 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	638 959	5 503 105

*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 1 337 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

Under 2018 har vi i föreningen bytt teknisk förvaltare, PLL. Detta har varit en smidig övergång då vi sedan tidigare anlitade dem för fastighetsskötarservice och de därigenom känner våra fastigheter väldigt väl. Sedan dess har de även tagit över hanteringen av parkeringsplatser.

Våra källargångar har fått en välbehövlig uppräschning med nymålade väggar, uppmärkning av ingångar och ny, rörelsestyrd belysning för källarförråden.

Rabatterna och miljön runt omkring oss har fått nya plantor, fler blommor och mycket omvårdnad från vår utegrupp. Deras arbete är uppskattat långt utanför vår förening.

Efter event, extrastämma och ordinarie stämma har vi äntligen startat upp arbetet med att förnya och bygga om våra gemensamma lokaler. Detta arbete pågår fram till sommaren och när allt är klart kommer vi att kunna erbjuda boende möjlighet att hyra övernattningsrum såväl som andra lokaler.

För alla de som kör med el-och hybridbilar har det installerats sju stycken laddplatser i garaget. Det kommer också finnas möjlighet att utöka antalet laddplatser när ytterligare behov uppstår.

Under 2018 bildade föreningen en cykelgrupp, på initiativ från medlem, med syfte att se över säkerheten och tillgängligheten i våra cykelrum. 5 st medlemmar anmälde sig till gruppen, som haft 4 möten under året. Cykelgruppen har föreslagit ett antal aktiviteter under 2019 att ta ställning till.

Medlemsinformation


Medlemslägenheter: 213 st
Överlåtelse under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 295
Tillkommande medlemmar: 53
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 312

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	583	573	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	932	901	937	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 098	5 189	5 281	5 837
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	24	27
Värmekostnad/m ² totalyta	99	91	94	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	21	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	32	78	534
Soliditet (%)	72	72	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 369	1 917	-10 850	-8 891
Nettoomsättning (tkr)	14 507	14 311	14 271	14 363

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	0	0	159 098 651
Upplåtelseavgifter	96 426 583	0	0	96 426 583
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	0	0	-2 636 729
Fond för yttre underhåll	1 889 225	1 889 225	-1 889 225	1 889 225
S:a bundet eget kapital	254 777 731	1 889 225	-1 889 225	254 777 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-67 464 050	-1 889 225	3 806 441	-69 381 266
Årets resultat	-2 368 807	-2 368 807	-1 917 216	1 917 216
S:a ansamlad förlust	-69 832 858	-4 258 032	1 889 225	-67 464 050
S:a eget kapital	184 944 873	-2 368 807	0	187 313 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 368 807
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-65 574 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
summa balanserat resultat	-69 832 857

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

1 039 973
-68 792 884

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 507 102	14 310 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 467	313 671
Summa rörelseintäkter		14 642 569	14 624 453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 264 426	-7 716 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-521 646	-750 651
Personalkostnader	Not 6	-262 968	-227 227
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 445 806	-3 445 806
Summa rörelsekostnader		-16 494 845	-12 139 744
RÖRELSERESULTAT		-1 852 276	2 484 709
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	189
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-543	-14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 158	-567 667
Summa finansiella poster		-516 532	-567 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 368 807	1 917 216
ÅRETS RESULTAT		-2 368 807	1 917 216

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	240 980 048	244 425 854
Pågående byggnation	Not 9	609 704	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		241 589 752	244 425 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		241 595 752	244 431 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 889	1 125
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	15 688 919	17 183 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	646 796	0
Summa kortfristiga fordringar		16 343 605	17 184 464
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 14		
Kortfristiga placeringar		29 270	29 813
		29 270	29 813
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		68 051	8 081
Summa kassa och bank		68 051	8 081
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 440 926	17 222 358
SUMMA TILLGÅNGAR		258 036 678	261 654 212

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 888 506	252 888 506
Fond för yttre underhåll	Not 15	1 889 225	1 889 225
Summa bundet eget kapital		254 777 731	254 777 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-67 464 050	-69 381 266
Årets resultat		-2 368 807	1 917 216
Summa fritt eget kapital		-69 832 858	-67 464 050
SUMMA EGET KAPITAL		184 944 873	187 313 680
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,18	66 418 745	67 068 790
Övriga långfristiga skulder	Not 17	1 869 318	3 446 155
Summa långfristiga skulder		68 288 063	70 514 945
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,18	650 000	1 204 160
Leverantörsskulder		2 304 345	1 031 440
Övriga skulder		206 088	262 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 643 309	1 327 241
Summa kortfristiga skulder		4 803 742	3 825 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 036 678	261 654 212

g

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	7 724 574	7 676 869
Hyror bostäder	2 050 802	2 040 824
Hyror lokaler momspliktiga	1 483 690	1 381 720
Hyror lokaler	976 692	939 556
Hyror garage moms	972 476	1 043 475
Hyror parkering	19 198	16 800
Hyror garage	1 175 843	1 091 661
Hyror förråd	29 037	21 924
Hyror antennplats	48 069	47 269
Hyresrabatt	-10 660	0
Elintäkter	1 200	0
Elintäkter moms	600	0
Värmeintäkter	0	7 841
Avgift andrahandsuthyrning	29 481	42 790
Gästlägenhet	6 000	0
Öresutjämning	99	53
	14 507 102	14 310 782

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	0	268 305
	Återbäring försäkringsbolag	18 782	34 712
	Övriga intäkter	116 685	10 654
		135 467	313 671

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	496 931	479 850
	Fastighetsskötsel beställning	33 467	57 454
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	103 913
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 362
	Städning entreprenad	265 583	358 193
	Städning enligt beställning	19 729	2 513
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	158 925
	Hissbesiktning	15 804	13 219
	Gemensamma utrymmen	10 445	13 141
	Soppantering	4 116	1 996
	Gård	37 760	81 269
	Serviceavtal	127 262	120 599
	Förbrukningsmateriel	6 871	11 614
	Störningsjour och larm	1 115	0
	Brandskydd	11 723	13 344
		1 030 805	1 424 392
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 837 198	0
	Hyreslägenheter	0	12 756
	Brf Lägenheter	7 123	100 641
	Lokaler	82 937	7 815
	Förskola	3 828	15 313
	Gemensamma utrymmen	8 502	0
	Tvättstuga	102 391	59 383
	Soppantering/återvinning	5 413	4 175
	Entré/trapphus	27 871	2 580
	Lås	124 529	110 760
	Installationer	3 641	0
	VVS	117 535	83 248
	Värmeanläggning/undercentral	14 249	1 760
	Ventilation	61 584	38 354
	Elinstallationer	8 044	16 728
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 437	0
	Bredband	0	3 753
	Hiss	160 686	128 397
	Tak	0	27 278
	Fasad	1 699	0
	Balkonger/altaner	8 195	0
	Garage/parkering	0	2 249
	Skador/klotter/skadegörelse	12 605	16 887
	Vattenskada	120 650	225 618
		2 712 117	857 694

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	395 168	0
	Hyreslägenheter	0	231 719
	Källare	201 101	0
	Entré/trapphus	0	209 625
	Installationer	0	101 398
	VVS	27 372	89 463
	Stambyte	0	53 850
	Ventilation	0	84 353
	Elinstallationer	304 122	0
	Garage/parkering	112 210	0
		1 039 973	770 408
	Taxebundna kostnader		
	El	397 353	354 169
	Värme	1 784 920	1 639 729
	Vatten	334 897	378 894
	Sophämtning/renhållning	227 896	347 041
	Grovsopor	11 526	0
		2 756 591	2 719 833
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 182	125 911
	Självrisk	0	6 000
	Samfällighetsavgift	3 636 304	864 060
	Kabel-TV	468 366	464 823
		4 236 852	1 460 794
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	488 088	482 940
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 264 426	7 716 060

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	613
	Medlemsinformation	5 877	5 110
	Tele- och datakommunikation	14 795	9 754
	Juridiska åtgärder	126 653	136 433
	Inkassering avgift/hyra	9 718	7 575
	Hyresförluster	4	385
	Revisionsarvode extern revisor	45 500	73 839
	Föreningskostnader	20 971	24 616
	Styrelseomkostnader	7 825	9 922
	Fritids- och trivselkostnader	5 350	11 500
	Förvaltningsarvode	230 481	221 204
	Administration	18 545	15 450
	Korttidsinventarier	0	34 659
	Konsultarvode	25 946	164 801
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 980	9 790
	Övriga driftkostnader	0	25 000
		521 646	750 651

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	208 131	179 200
	Kostnadsersättningar	57	32
	Sociala kostnader	54 780	47 995
		262 968	227 227
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 525 748	1 525 748
	Förbättringar	1 875 320	1 875 320
	Markanläggning	44 738	44 738
		3 445 806	3 445 806
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 837 846	271 837 846
	Utgående anskaffningsvärde	271 837 846	271 837 846
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 411 992	-23 966 186
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 445 806	-3 445 806
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 857 797	-27 411 992
	Planenligt restvärde vid årets slut	240 980 048	244 425 854
	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	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets ingång	0	0
	Årets investeringar	609 704	0
	Vid årets slut	609 704	0

gj

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	88 210	88 835
	Skattefordran	58 326	63 474
	Momsavräkning	0	154 816
	Klientmedel hos SBC	8 446 746	7 867 758
	Fordringar	525	12 275
	Fordran samfällighet	7 095 112	8 996 181
		15 688 919	17 183 339

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Samfällighetsavgift	646 796	0
		646 796	0

Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Nordea Institutionell Kortränta	29 270	29 730	29 813
		29 270	29 730	29 813

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 889 225	2 002 252
	Reservering enligt stadgar	1 889 225	1 889 225
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 889 225	-2 002 252
	Vid årets slut	1 889 225	1 889 225

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,730 %	24 937 500	24 937 500	2020-05-29
	Nordea	0,390 %	14 787 540	15 166 700	2019-10-14
	Nordea	0,430 %	16 362 455	16 537 500	2019-10-02
	Nordea	0,540 %	10 981 250	11 631 250	2019-03-29
	Summa skulder till kreditinstitut		67 068 745	68 272 950	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-650 000	-1 204 160	
			66 418 745	67 068 790	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 818 745 kr.

Not 17	ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2018-12-31	2017-12-31		
	Marknadsvärde ränteswapar (negativt)	1 869 318	3 446 155		
	RänteSwap kontrakt	Föreningen betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
	Nordea	3,4400 %	-0,1670 %	15 000 000	2019-03-29
	Nordea	3,8700 %	-0,3940 %	25 000 000	2020-08-31
	Summa lån som omfattas av ränteswapar:			40 000 000	

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

G

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	113 404	99 045
	Sociala avgifter	35 631	31 120
	Ränta	130 259	141 148
	Avgifter och hyror	1 364 015	1 055 928
		1 643 309	1 327 241

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

De gemensamma lokalerna är planerade att stå färdiga till sommaren med möjlighet att hyra övernattningslägenhet eller samlingslokal. I samband med att lokalerna står färdiga flyttar styrelsen och fastighetsskötaren dit och får nya lokaler.

Två nya lägenheter byggs och kommer stå klara för försäljning samtidigt. Detta blir ett bra tillskott till föreningens ekonomi och gör att vi kan fortsätta investera i våra fastigheter.

Utredning av vårt värmesystem pågår.



Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 5 2019



Claes Brauer
Ledamot



Ann-Sofie Carlesson Meldau
Ledamot



Kerstin Eriksson Stävhammar
Ledamot



Marika Hagelin
Ledamot



Staffan Nordin
Ledamot



Bengt Arne Svensson
Ledamot



Jan Thorell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019
KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Erik Karlsson-Allenbo
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 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 misstag.

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 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisorsers 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 den 17/5 2019



Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Erik Allérbo
Förtroendevald revisor