

**Brf Nordosten**  
Org nr 769611-5760

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. ↵

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Andersen	Ledamot
Ulla Bergh	Ledamot
Martin Ahlstrand	Ledamot
Lennart Jerndin	Ledamot
Mats Ajodan	Ledamot avgick p.g.a. flytt sept 2012
Gabriella Hjält	Ledamot avgick jan 2013
Bodil Liedman	Ledamot ersatte Mats Ajodan fr.o.m. okt 2012
Cecilia Zackrisson	Ledamot

Bodil Liedman	Suppleant blev ledamot fr.o.m. okt 2012
Joakim Ertsborn	Suppleant
Sam Mehrafzoon	Suppleant blev ledamot jan 2013

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Martin Ahlstrand, Gabriella Hjält, Bodil Liedman, Joakim Ertsborn och Sam Mehrafzoon.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Inger Kollberg Ordinarie extern Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

### Valberedning

Anna-Karin Fagerlund, Peter Fagerlund och Carin Månsson valdes till valberedning.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-02.

### 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 2004-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening och Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35,84%. Samfälligheten förvaltar mark- och garageytor/sopsug (där vi har 13,22 %). 

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:24	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 544 kvadratmeter, varav 14 660 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 884 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter vid årets slut 179 lägenheter med bostadsrätt och 39 lägenheter och 25 lokaler med hyresrätt.

### I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

	Yta	Löptid
Lägenhetshotell Vakna	360 kvm	2014-05-31
Kontor	180 kvm	2015-12-31
Föreningsverksamhet	120 kvm	2013-09-30
Kontor/lager	180 kvm	2014-09-30
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm	2013-06-30
Diverse förrådsytor	900 kvm	-

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018.

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Belysning i allmänna utrymmen	2010 - 2010	Utbyte till rörelsestyrda belysningsarmaturer med lågenergilampor är utförd i entreer, trapphus och korridorer samtliga hus.
Terrasser	2010 - 2015	Undersökning av terrassernas tätskikt har inletts. Fortsatt 2012 med närmare utredning för att kartlägga behov av åtgärder. Är så fallet beräknas start ske tidigast 2014.

Porttelefoni och låssystem	2010 - 2015	Anbud på nytt låssystem i entréer och allmänna utrymmen samt porttelefoni har inhämtats. Kommer troligen till utförande inom närmsta 5 åren.
Renovering hissar II	2010 - 2015	Anbud på utbyte/helrenovering av hissar map maskineri, dörrar/fronter och korgar har antagits. Hissar byts under 2013.
Entréer och entrépartier	2010 - 2015	Anbud utbyte av entrépartier och dörrar i allmänna utrymmen. Åtgärdas inom 5 år.
Fläktaggregat utbyte	2010 - 2011	I samband med takbygget genomfördes byte av fläktaggregat som nu även fått energibesparande värmeväxlare.
Renovering av balkonger	2009 - 2011	Renovering och påbyggnad av balkongplattor samt utbyte av fronter till Alnova Nova-line med bruntonat glas gjordes klart under 2011.
Fasadöversyn	2009 - 2011	I samband med ställningsbygge för balkongrenoveringen åtgärdades även fasaderna med omfogning, tvättning och hydrofobering.
Tvättstugor	2009 - 2012	Reparation av maskiner och ytskikt och i viss mån utbyte av maskiner sker kontinuerligt.
Ventilation	2009 - 2012	Asbestsanering av frånluftkanaler och fläktrum genomförd och avslutad 2011. Åtgärder efter OVK-besiktning påbörjad och avslutad 2012 efter injustering nya fläktaggregaten.
Rörstampsplning	2008	Rengöring och filmning av spillvattenledningar. Stammarna var i gott skick och ev. relining föreslogs kunna anstå ca 10 år. 

## Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget
Fastighetsskötare	Primär Fastighetsförvaltning AB
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Städning	Primär Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Primär Fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs energi / DinEl
Skadedjurshantering	Anticimex

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 179 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 28 st överlåtit under året.

Under året har en lokal nyupplåtits som två bostadsrätter samt en hyresrätt nyupplåtits som bostadsrätt.

Under året har styrelsen beviljat 16 st andrahandsuthyrningar.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omförhandling av hyresavtal med Göteborgs Universitet.  
Avtalet rörande 30 studentbostäder har förlängts med 3 år och löper nu t.o.m. 2016-06-30.

### Försäljningar och nyupplåtelse

Våra kvarvarande 39 st hyresrätter representerar ett avsevärt värde när de efterhand lämnas, kontrakten sägs upp och ingen ny hyresgäst tillträder. Föreningens mål är att dessa lägenheter ska renoveras och genom nyupplåtelse säljas som bostadsrätter. Under 2012 skedde 3 st nyupplåtelse, varav 2 st var ombyggda från lokal.

### Underhållsarbeten

För utförda underhållsarbeten, se under Byggnadernas tekniska status.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:


### Lokaler

På Nordostpassagen 35 är en lokal ombyggd under 2012 till två lägenheter om 50 m<sup>2</sup> resp. 70 m<sup>2</sup>.  
Lägenheterna har under 2012 nyupplåtits till bostadsrätter.

Kontorslokalerna på Jungmansgatan 16 (ca 180 m<sup>2</sup>) är uthyrd från 2013-01-01 till kontorsverksamhet.

Fd Länken-kontoret (ca 70 m<sup>2</sup>) med adress Jungmansgatan 16 tomställdes maj 2011 och föreslås därefter bli ny förenings- och förvaltarexpedition.

### Underhållsarbeten

För planerade underhållsarbeten, se under Byggnadernas tekniska status. 

### Föreningens ekonomi

8 Msek av vår kassalikviditet är nu placerade på räntekonto.

Styrelsen har beslutat att de underskott som uppstår genom våra omfattande renoveringar täcks av intäkter från de hyresrätter som avyttras.

På så sätt kan vi hålla våra avgifter oförändrade utan att för den skull äventyra ekonomin.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	730	730	672	752
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 243	17 546	17 813	20 656
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	27	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	83	96	84
Vattenkostnad/m <sup>2</sup>	21	22	18	24

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-342 494
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-13 838 458
reservering av fond för yttre underhåll enligt stadgar	-602 571
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-14 783 523</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:


Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	233 366
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-14 550 157</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
		<b>-2012-12-31</b>	<b>-2011-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	15 687 879	15 498 989
Övriga rörelseintäkter		55 231	98 374
		<b>15 743 110</b>	<b>15 597 363</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-908 484	-801 015
Reparationer	3	-1 244 086	-1 440 131
Periodiskt underhåll	4	-233 366	0
Taxebundna kostnader	5	-2 458 315	-2 441 932
Övriga driftskostnader	6	-1 805 526	-2 742 222
Fastighetsskatt	7	-472 110	-459 762
Övriga kostnader	8	-492 018	-945 041
Personalkostnader	9	-234 822	-186 079
Avskrivningar	10	-751 218	-735 159
		<b>-8 599 945</b>	<b>-9 751 341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 143 165</b>	<b>5 846 022</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	131 313	90 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-7 616 972	-8 047 263
Räntebidrag	12	0	1478
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-7 485 659</b>	<b>-7 954 878</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-342 494</b>	<b>-2 108 856</b>
Skatt på årets resultat		0	81 107
<b>Årets resultat</b>		<b>-342 494</b>	<b>-2 027 749</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	372 799 488	373 395 576
		<b>372 799 488</b>	<b>373 395 576</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>372 799 488</b>	<b>373 395 576</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		961 660	724 058
Övriga kortfristiga fordringar		3 426 918	1 440 081
Förutbetalda kostnader	14	742 904	711 887
		<b>5 131 482</b>	<b>2 876 026</b>
Kassa och bank	15	10 743 792	9 824 283
		<b>10 743 792</b>	<b>9 824 283</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 875 274</b>	<b>12 700 309</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>388 674 762</b>	<b>386 095 885</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		182 327 091	179 702 907
Upplåtelseavgifter		6 421 769	6 055 615
Fond för yttre underhåll	17	8 267 577	7 665 006
		<b>197 016 437</b>	<b>193 423 528</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-13 838 458	-11 208 138
Årets resultat		-342 494	-2 027 749
		<b>-14 180 952</b>	<b>-13 235 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 835 486</b>	<b>180 187 641</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18,19		
Skulder till kreditinstitut		201 377 175	201 377 175
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 150 768	1 281 365
Aktuella skatteskulder		37 243	78 988
Övriga skulder		82 476	112 870
Upplupna kostnader	20	1 445 914	1 410 865
Förutbetalda avgifter och hyror	20	1 745 701	1 646 981
		<b>4 462 102</b>	<b>4 531 069</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>388 674 762</b>	<b>386 095 885</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	21		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		207 000 000	207 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K-2 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas 2012:

Byggnader	0,31%
Fastighetsförbättringar	0,31%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet. 

## Noter

### 1 Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	8 575 012	8 377 129
Hysesintäkter	7 112 867	7 121 765
	<b>15 687 879</b>	<b>15 498 894</b>

### 2 Fastighetskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel, entreprenad	723 058	544 836
Fastighetsskötsel enl beställning	0	39 817
Städning entreprenad	129 922	61 698
Städning enligt beställning	0	18 317
Mattvätt/hyrmattor	3 066	14 473
OVK obl. ventilationskontroll	0	19 173
Hissbesiktning/service	25 907	8 294
Ventilation	26 531	77 897
Förbrukningsmateriel	0	863
Brandskydd	0	15 646
	<b>908 484</b>	<b>801 014</b>

### 3 Reparationer

	2012	2011
Lokaler	0	13 096
Hyseslägenheter	136 349	394 206
Brf Lägenheter	30 410	23 156
Gemensamma utrymmen	23 768	12 688
Tvättstuga	35 474	55 194
Sophantering/återvinning	9 569	25 605
Källare	12 140	41 979
Entré/trapphus	60 928	23 048
Lås	49 590	57 488
VVS	61 916	120 108
Värmeanläggning/undercentral	11 047	43 427
Ventilation	371 053	341 420
Elinstallationer	19 402	9 119
Hiss	118 334	155 341
Huskropp utvändigt	5 580	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 898	88 326
Vattenskada	286 628	32 962
Övrigt	0	2 968
	<b>1 244 086</b>	<b>1 440 131</b>

#### 4 Periodiskt underhåll

	2012	2011
Tvättstuga	46 072	0
Elinstallationer	27 289	0
Hiss	160 005	0
	<b>233 366</b>	<b>0</b>

#### 5 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	386 648	434 279
Värme	1 671 791	1 557 374
Vatten	381 159	423 944
Sophämtning/renhållning	18 717	26 335
	<b>2 458 315</b>	<b>2 441 932</b>

#### 6 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Försäkring	87 873	80 061
Samfällighetsavgift	1 600 306	2 356 021
Kabel-TV	117 347	306 140
	<b>1 805 526</b>	<b>2 742 222</b>

#### 7 Fastighetsskatt

	2012	2011
Fastighetsskatt/kommunal avg.	472 110	459 762 <sup>it</sup>

## 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2012	2011
Tele och datakommunikation	10 204	10 114
Juridiska åtgärder	0	6 606
Inkassering avgift/hyra	0	900
Befarade förluster	0	-17 403
Föreningskostnader	8 283	0
Revisionsarvode extern revisor	20 004	27 317
Förvaltningsarvode	166 675	373 836
Förvaltningsarvoden övriga	30 763	284 956
Administration	36 032	8 651
Konsultarvode	200 107	240 765
Föreningsavgifter	10 650	0
Medlemsavgift SBC ek för	9 300	9 300
	<b>492 018</b>	<b>945 042</b>

## 9 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Föreningen har inte haft några anställda.		
Styrelsearvoden	178 000	144 500
Sociala kostnader	56 822	41 579
	<b>234 822</b>	<b>186 079</b>

## 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2012	2011
Avskrivningar på byggnader	708 400	708 400
Avskrivning fastighetsförbättringar	42 818	26 759
	<b>751 218</b>	<b>735 159</b>

## 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntor	131 313	90 907
	<b>131 313</b>	<b>90 907</b>

## 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	7 138 972	7 569 218
Övriga finansiella kostnader	478 000	478 045
Räntebidrag	0	-1 478
	<b>7 616 972</b>	<b>8 045 785</b>

### 13 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	376 419 323	366 198 310
Nyanskaffningar	155 130	10 221 013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>376 574 453</b>	<b>376 419 323</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 023 747	-2 288 588
Årets avskrivningar	-751 218	-735 159
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 774 965</b>	<b>-3 023 747</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>372 799 488</b>	<b>373 395 576</b>
Taxeringsvärden byggnader	130 602 000	130 602 000
Taxeringsvärden mark	70 255 000	70 255 000
	<b>200 857 000</b>	<b>200 857 000</b>

### 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna intäktsräntor	21 125	0
Förutbetald försäkring	89 527	79 737
Förutbetalda samfällighetsavgifter	602 791	602 791
Förutbetald kabel-tv	29 461	29 359
	<b>742 904</b>	<b>711 887</b>

### 15 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank	2 743 792	9 824 283
Fastränteplacering	8 000 000	0
	<b>10 743 792</b>	<b>9 824 283</b>

### 16 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	179 702 907	6 055 615	7 665 006	-11 208 138	-2 027 749
Ökning av insatskapital	2 624 184	366 154			
Disposition av föregående års resultat:				-2 027 749	2 027 749
Avsättning till fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond			602 571	-602 571	
Årets resultat					-342 494
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 327 091</b>	<b>6 421 769</b>	<b>8 267 577</b>	<b>-13 838 458</b>	<b>-342 494</b>

### 17 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	7 665 006	7 793 245
Reservering enligt stadgar	602 571	602 571
lanspråktagande av fond	0	-730 810
	<b>8 267 577</b>	<b>7 665 006</b>

### 18 Skulder till kreditinstitut

Lån	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,938	35 450 000	35 450 000	Rörligt/3 mån
Swedbank Hypotek	2,938	35 450 000	35 450 000	Rörligt/3 mån
Swedbank Hypotek	4,320	35 450 000	35 450 000	2014-10-24
Swedbank Hypotek	3,350	35 450 000	35 450 000	2018-06-25
Swedbank Hypotek	3,090	24 577 175	24 577 175	2014-06-25
Swedbank Hypotek	3,540	35 000 000	35 000 000	2020-06-24
		<b>201 377 175</b>	<b>201 377 175</b>	

Föreningen har träffat två avtal om räntetak avseende skulder om 70 000 000 kr. Räntan är begränsad till 3,50%.

### 19 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Swedbank Hypotek	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	35 450 000	35 450 000
Swedbank	24 577 175	24 577 175
Swedbank Hypotek	35 000 000	35 000 000
	<b>201 377 175</b>	<b>201 377 175</b>

### 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Diverse reparationer	68 954	60 377
El	57 416	47 747
Värme	265 700	204 862
Vatten	46 413	47 855
Extern revisor	25 000	25 000
Ränta	981 431	1 085 401
Sophämtning	1 000	0
Förutbetalda avgifter o hyror	1 745 701	1 646 981
	<b>3 191 615</b>	<b>3 057 846</b>

## 21 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	207 000 000	207 000 000

Göteborg den 8/3 2013

  
Martin Ahlstrand  
Ledamot

   
Peter Andersen  
Ledamot

Ulla Bergh  
Ledamot

  
Lennart Jerndin  
Ledamot

   
Bodil Liedman  
Ledamot

Sam Mehrfzoon  
Ledamot

  
Cecilia Zackrisson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2013

  
Inger Kollberg  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordosten, org. nr 769611-5760

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordosten för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordosten för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Göteborg 2013-04-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor