

**Brf Nordosten**  
**Org nr 769611-5760**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Andersen	Ledamot	
Ulla Bergh	Ledamot	
Bodil Liedman	Ledamot	
Sam Mehrafzoon	Ledamot	avgick juni 2014
Kjell Wikström	Ledamot	
Cecilia Zackrisson	Ledamot	
Torbjörn Lindskog	Ledamot	

Lena Due-Jensen	Suppleant
Anders Särnqvist	Suppleant
Chris Axelsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer:  
Bodil Liedman, Kjell Wikström och Chris Axelsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 stycken 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 2014-06-03.

### 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 stycken flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 257 kvadratmeter, varav 14 606 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 651 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter vid årets slut 186 lägenheter med bostadsrätt, samt 32 lägenheter och 6 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.

### Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Lokalvård	Primär Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Primär Fastighetsförvaltning AB

Elleverantör  
Skadedjurshantering

Gbgs Energi / Din El  
Anticimex

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 186 stycken.  
Av föreningens medlemslägenheter har 30 stycken överlåtit under året.

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

Under året har styrelsen beviljat 10 st andrahandsuthyrningar.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under 2014 har vi sålt två hyresrätter och föreningen förfogar nu över 32 hyresrätter. Antalet bostadsrätter är 186.

Arkitektfirman Krook & Tjäder fick i uppdrag att rita två lägenheter i en av våra lokaler mot Jungmansgatan.

Vi byggde två nya förråd i hus K (Nop 10-14) som nu är uthyrda.

Styrelsen tecknade ett nytt förvaltningsavtal med Primär Fastighetsförvaltning AB.

Vi genomförde en rensning av cyklar och barnvagnar.

Lagning av terrass mot Vegagatan påbörjades.

Agera VVS Design engagerades för att gå igenom ventilationen i våra hus.

Tre av föreningens fyra tvättstugor har renoverats. I samband med detta renoverades också hela källargången Nop 33-37.

Under hösten tecknade vi avtal om ett byte av skärmtaken, entrépartier, låssystem och ett helt nytt passagesystem. Det arbetet påbörjades i allt väsentligt under 2015.

### **Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår:**

Föreningen har under 2015 skrivit en ny underhållsplan som sträcker sig fram till 2024.

### **Föreningens ekonomi**

Vi lade om ett lån på drygt 35 miljoner kronor till en ränta på 1,6 procent, jämfört med 4,3 procent som var den tidigare räntan på det lånet.

Föreningens likvida medel vid årets slut var cirka 24 miljoner kronor.

Styrelsens ambition är att så långt som möjligt hålla medlemmarnas månadsavgifter oförändrade utan att för den sakens skull äventyra föreningens ekonomi.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	733	730	730	730
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 452	17 243	17 243	17 546
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	25	21	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	95	90	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	26	21	22
Soliditet	48,5%	48,3%	47,0%	46,7%
Kassalikviditet	728%	858%	356%	280%

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

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-1 824 269
Balanserad vinst	-14 822 214
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-16 646 483</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	259 221
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-671 268
Balanseras i ny räkning	<u>-17 058 530</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	15 262 822	15 549 061
Övriga rörelseintäkter		26 272	112 233
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>15 289 094</u>	<u>15 661 294</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande reparationer	3	-1 389 751	-588 311
Planerat fastighetsunderhåll	4	-259 221	-4 029 540
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-492 864	-476 030
Personalkostnader	5	-269 560	-262 315
Driftskostnader	6	-5 359 039	-5 447 653
Administrationsomkostnader	7	-610 987	-471 498
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-2 377 681	-824 040
Övriga kostnader		-43 042	-7 689
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-10 802 145</u>	<u>-12 107 076</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		4 486 949	3 554 218
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		123 749	191 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 434 967	-7 128 294
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-6 311 218</u>	<u>-6 936 347</u>
<b>Årets förlust</b>		-1 824 269	-3 382 129
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond			-671 268
Ianspråktagande underhållsfond			3 781 340
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<u>-1 824 269</u>	<u>-272 057</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	369 597 767	371 975 448
		—	—
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>369 597 767</b>	<b>371 975 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kassa och bank	11	24 589 184	18 386 876
Avgift och hyresfordringar		28 608	23 910
Övriga kortfristiga fordringar	12	4 160 599	3 954 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	731 527	715 326
		—	—
		29 509 918	23 080 277
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 509 918</b>	<b>23 080 277</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>399 107 685</b>	<b>395 055 725</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		189 748 764	188 232 521
Upplåtelseavgifter		15 047 390	12 052 521
Fond för yttre underhåll		5 526 710	8 636 782
		<u>210 322 864</u>	<u>208 921 824</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Ansamlad förlust		-14 822 214	-14 550 157
Årets förlust		-1 824 269	-3 382 129
		<u>-16 646 483</u>	<u>-17 932 286</u>
<b>Summa eget kapital</b>		193 676 381	190 989 538
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>201 377 175</u>	<u>201 377 175</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		201 377 175	201 377 175
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 291 951	257 436
Skatteskulder		13 970	12 446
Övriga kortfristiga skulder	16	90 054	84 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>2 658 154</u>	<u>2 334 966</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		4 054 129	2 689 012
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		399 107 685	395 055 725
<b>Ställda säkerheter</b>		207 000 000	207 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter

### Not 1 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.

I enlighet med det nya regelverket har föreningen bytt avskrivningsprincip under 2014 från progressiv till linjär.

Fastighetens livslängd har bedömts till 100 år med en årlig avskrivning på:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	1%

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.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter, bostäder	8 972 697	8 787 725
Hysesintäkter	6 290 125	6 761 336
<b>Summa</b>	<b>15 262 822</b>	<b>15 549 061</b>

### Not 3 Löpande reparationer

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lokaler	121 729	5 974
Hyseslägenheter	76 167	83 892
Brf lägenheter	20 209	
Gemensamma utrymmen	83 238	36 157
Tvättstuga	444 039	45 272
Sophantering/återvinning	4 058	28 856
Källare	38 549	4 505
Entré/trapphus	6 422	23 455
Lås	45 214	75 323
VVS	47 039	17 780
Värmeanläggning/undercentral		15 571
Ventilation	182 598	48 417
Elinstallationer	24 469	57 497
Hiss	9 525	49 116
Huskropp utvändigt	1 608	1 519
Skador/klotter/skadegörelse	16 902	
Vattenskada	263 629	94 977
Övrigt	4 357	
	<b>1 389 752</b>	<b>588 311</b>

**Not 4 Planerat fastighetsunderhåll**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Entré/trapphus	259 221	
Ventilation		248 200
Hiss		3 781 340
	<hr/>	<hr/>
	259 221	4 029 540

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Föreningen har inte haft några anställda personer.</b>		
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen	218 000	207 000
Sociala avgifter	51 560	55 315
	<hr/>	<hr/>
	269 560	262 315

**Not 6 Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	704 180	680 449
Fastighetsskötsel enligt beställning	14 746	
Städning entreprenad	204 674	166 164
Städning enligt beställning	1 327	883
Hissbesiktning/service	25 433	26 288
Förbrukningsmaterial	2 710	
Störningsjour och larm		-44
Brandskydd	41 786	38 189
El	433 298	436 993
Värme	1 431 136	1 639 102
Vatten	482 364	440 809
Sophämtning/renhållning	23 368	17 117
Försäkring	109 920	98 687
Samfällighetsavgift	1 771 836	1 785 144
Kabel-tv	112 260	117 872
	<hr/>	<hr/>
	5 359 038	5 447 653

**Not 7 Administrationsomkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tele- och datakommunikation	7 883	8 844
Juridiska åtgärder	49 681	21 289
Föreningskostnader	14 430	42 348
Revisionsarvode extern revisor	21 000	16 352
Förvaltningsarvode	211 034	206 940
Förvaltningsarvoden övriga	3 513	507
Administration	26 486	25 813
Konsultarvode	267 201	140 105
Medlemsavgifter	9 760	9 300
	<hr/>	<hr/>
	610 988	471 498

**Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	2 240 441	780 876
Fastighetsförbättringar	137 240	43 164
	<hr/>	<hr/>
	2 377 681	824 040

**Not 9 Räntekostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räntekostnader, fastighetslån	5 956 967	6 650 294
Övriga finansiella kostnader	478 000	478 000
	<hr/>	<hr/>
	6 434 967	7 128 294

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 574 453	376 574 453
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	376 574 453	376 574 453
	<hr/>	<hr/>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 599 005	-3 774 965

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Årets avskrivningar	-2 377 681	-824 040
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 976 686</b>	<b>-4 599 005</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>369 597 767</b>	<b>371 975 448</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	133 306 000	133 306 000
Taxeringsvärde mark	90 450 000	90 450 000
	<u>223 756 000</u>	<u>223 756 000</u>

**Not 11      Kassa och bank**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Swedbank	24 589 184	13 386 876
Fastränteplacering		5 000 000
	<u>24 589 184</u>	<u>18 386 876</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skattekonto	28 858	484
Fordran samfällighet	4 131 742	3 571 438
Övriga fordringar		382 243
	<u>4 160 600</u>	<u>3 954 165</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Intäktsräntor		2 033
Fastighetsförsäkring	100 760	100 760
Kabel-TV	29 498	29 498
Förutbetalda hyreskostnader	10 911	
Samfällighetsavgift	590 358	583 035
	<u>731 527</u>	<u>715 326</u>

**Not 14 Eget kapital**

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>UH</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	188 232 521	12 052 520	8 636 782	-14 550 156	-3 382 129
Ökning av insatskapital	1 516 243	2 994 870	-	-	-
Disp av fg års resultat	-	-	-	-3 382 129	3 382 129
Avs till fond för yttre underhåll	-	-	671 268	-671 268	-
Ianspråktagande av fond	-	-	-3 781 340	3 781 340	-
Årets resultat	-	-	-	-	-1 824 268
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>189 748 764</u>	<u>15 047 390</u>	<u>5 526 710</u>	<u>-14 822 213</u>	<u>-1 824 268</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats 2014-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	1,609	2019-09-25	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,708	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,708	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	3,350	2018-06-25	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	3,540	2020-06-24	35 000 000	35 000 000
Swedbank Hypotek	1,042	Rörligt/3 mån	24 577 175	24 577 175

Totalt **201 377 175** **201 377 175**

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Redovisningskonto för moms	-77 785	-67 206
Övriga skulder		-5 924
Källskatt	-7 730	-6 600
Sociala avgifter	-4 539	-4 434
	<hr/>	<hr/>
	-90 054	-84 164

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	1 494 752	963 812
El	47 131	47 486
Värme	224 797	202 892
Vatten	92 392	76 859
Revisionsarvode	21 000	21 000
Utgiftsräntor	657 515	955 194
Övrigt	120 567	67 723
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>2 658 154</b>	<b>2 334 966</b>

Göteborg den

Peter Andersen

Ulla Bergh

Bodil Liedman

Torbjörn Lindskog

Kjell Wikström

Cecilia Zackrisson

Min revisionsberättelse har lämnats

Inger Kollberg  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers  
*Auktoriserad revisor*