

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nordosten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 2006-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen 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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

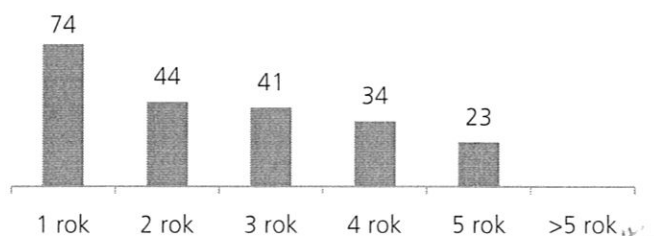
Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18544 kvadratmeter, varav 14660 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3884 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter vid årets slut 172 lägenheter med bostadsrätt och 44 lägenheter och 24 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lägenhetshotell Vakna	360 kvm	2014-05-31
Kontor	225 kvm	2011-10-28
Föreningsverksamhet	120 kvm	2013-09-30
Kontor/lager	180 kvm	2010-12-01
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm	2013-06-30
Div 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. Fortsätter 2011 med närmare utredning för att kartlägga behov av åtgärder. Är så fallet beräknas start ske tidigast 2012.
Porttelefoni och låssystem	2010 - 2015	Anbud på nytt låssystem i entreer 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 inhämtats. Påbörjas inom närmsta åren.
Entreer och entrepartier	2010 - 2015	Anbud utbyte av entrepartier och dörrar i allmänna utrymmen. Åtgärdas inom 5 år.
Fläktaggregat utbyte	2010 - 2011	I samband med takbygget genomförs också byte av fläktaggregat som nu även förses med energibesparande värmeväxlare.
Badrum bostadsrätter	2009 - 2010	Efter gemensam upphandling av entreprenör och avropsavtal olika alternativ har ca 50 badrum renoverats i bostadsrättshavarnas egen regi.
Renovering av balkonger	2009 - 2011	Renovering och påbyggnad av balkongplattor samt utbyte av fronter till Alnova Nova-line med bruntonat glas sker under 2011.

Fasadöversyn	2009 - 2011	I samband med ställningsbygge för balkongrenoveringen kommer även fasaderna att ses över, fogas om, tvättas och hydrofoberas.
Tvättstugor	2009 - 2012	Reparation av maskiner och ytskikt och i viss mån utbyte av maskiner sker kontinuerligt.
Värmesystem	2009 - 2011	Nya termostater på alla radiatorer samt injustering 2009. Kompletterande injustering i samband med takbygget färdigställs 2011.
Badrum hyresrätter	2009 - 2010	Säkring mot fuktskador pga dåliga tätskikt i badrum sker genom helrenovering ytskikt eller inmontering av duschkabiner i ca 20 hyreslägenheter.
Ventilation	2009 - 2011	Asbestsanering av frånluftkanaler och fläktrum genomförd. OVK påbörjad men inte avslutad i avvaktan på injustering nya fläktaggregat..
Rörstampsplning	2008	Rengöring och filmning av spillvattenledningar. Stammarna var i gott skick och ev relining föreslogs kunna anstå ca 10 år.
Renovering av hiss	2007 - 2010	Elstyrning utbytt och maskineriet har renoverats i ett hus (tre hissar).

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget
Fastighetsskötare	PLL
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Städning	PLL
Service ventilation	YIT
Elleverantör	Gbgs energi / DinEl
Skadedjurshantering	Anticimex

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 172 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

14 nya lägenheter och 4 hyresrätter har nyupplåtits som bostadsrätter till nya ägare.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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



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

Top Floor Linne - takbygget

Takbyggena på Nordostpassagen 33-37 och 18-22 är avslutade och inflyttningar av 12 lägenheter har skett.- Nordostpassagen 10-14 startade under hösten 2010 och 6 nya lägenheter blir inflyttningsklara till sommaren 2011. Föreningen kommer på grund av nytillkomna ytor behöva justera andelstalen medlemmarna emellan och gentemot samfälligheten.

Balkong- och fasadrenovering

Påbörjad hösten 2010 men färdigställs under första halvåret 2011. Innefattar utökad balkongyta och nya fronter. Valt system Nova-line innebär möjlighet till kompletterande inglasning om stadsbyggnadskontoret lämnar bygglov och föreningen ger sitt medgivande.

Badrumsrenoveringar

Säkring mot risker för skador genom dåliga tätskikt i hyresrätternas badrum fortsätter genom inmontering av duschkabiner eller i vissa fall genom helrenovering mot hyreshöjningar.

Lokaler

På Nordostpassagen 35 är en lokalhyresgäst uppsagd och ytan kommer omvandlas till två bostadsrätter. Under året har lokalen använts som etableringslokal för entreprenörer i pågående byggprojekt. Lägenhetsombyggnad startar troligen under hösten 2011.


Kontorslokaler på Jungmansgatan 16 (ca 225 m<sup>2</sup>) tomställdes 2009. En tidig bygglovsprövning med skisserad ombyggnad till bostäder fick avslag från stadsbyggnadskontoret. Under 2010 har kontoret hyrts som platskontor av takbyggets entreprenör FO Petersson. När detta hyresavtal löper ut hösten 2011 kommer uthyrning till ny verksamhet att ske.

Fd Länken-kontoret ca 90 m<sup>2</sup> med adress Jungmansgatan16 tomställdes maj 2011 är föreslås därefter bli ny förenings- och förvaltarexpedition.

Fd Källebagarn ca 180 m<sup>2</sup> med adress Vegagatan 9 är uppsagt och förs ut på marknaden som kombinerat kontor/lager.

.-

Underhållsarbeten

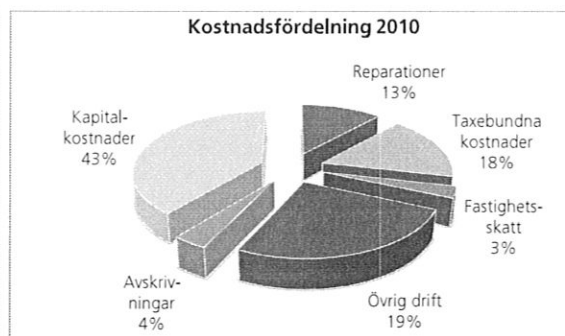
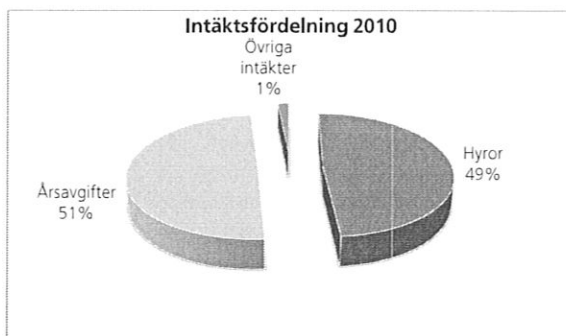
För planerade underhållsarbeten, se under Byggnadernas tekniska status. 

### Föreningens ekonomi

Under året som gått har större investeringar gjorts på balkong och fasadrenoveringar.

Ett antal hyresrätter har sålts genom föreningens försorg och bidragit med kapital till ovanstående renoveringar.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 916 kr
Årsavgifter	518 kr
Ränta och utdelning	4 kr
Övriga intäkter	13 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	99 kr
Taxebundna kostnader	141 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	215 kr
Avskrivningar	31 kr
Kapitalkostnader	329 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14660 kvm bostäder och 3884 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	672	752	685	684
Lån/kvm bostadsrättsyta	17 813	20 656	20 656	20 780
Elkostnad/kvm totalyta	27	26	31	28
Värmekostnad/kvm totalyta	96	84	86	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	24	22	21

#### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering. *W*

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	583 070
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-11 316 876
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-602 571
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-11 336 377</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	730 810
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-10 605 567</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	15 039 167	15 007 633
Övriga rörelseintäkter		10 003	5 594
		<b>15 049 170</b>	<b>15 013 227</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-807 999	-1 161 049
Reparationer		-1 111 894	-1 249 578
Periodiskt underhåll		-730 810	0
Taxebundna kostnader		-2 585 131	-2 491 302
Övriga driftskostnader		-923 747	-2 056 727
Fastighetskatt		-454 862	-372 892
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 000 487	-469 194
Personalkostnader		-164 827	-172 322
Avskrivningar		-576 449	-576 449
		<b>-8 356 206</b>	<b>-8 549 512</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6 692 964</b>	<b>6 463 715</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		76 613	46 143
Resultat från likvidation av koncernföretag		0	350 939
Räntekostnader		-6 203 599	-6 580 463
Räntebidrag		17 092	33 315
		<b>-6 109 894</b>	<b>-6 150 066</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>583 070</b>	<b>313 649</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-10 220
		<b>0</b>	<b>-10 220</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>583 070</b>	<b>303 429</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 363 909 722	363 074 711
Pågående byggnation	Not 4 3 315 750	0
	<b>367 225 472</b>	<b>363 074 711</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>367 225 472</b>	<b>363 074 711</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 596	151546
Övriga fordringar	849 016	23 026
Förutbetalda kostnader	Not 5 645 069	832 132
Upplupna räntebidrag	2 313	6 802
	<b>1 513 994</b>	<b>1 013 506</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	3 018 810	0
SBC klientmedel i SHB	8 896 964	8 473 074
	<b>11 915 774</b>	<b>8 473 074</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 429 768</b>	<b>9 486 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>380 655 241</b>	<b>372 561 291</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		175 434 434	169 988 853
Upplåtelseavgifter		1 691 438	3 250
Fond för yttre underhåll	Not 7	7 793 245	7 190 674
		<b>184 919 117</b>	<b>177 182 777</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-11 919 447	-11 620 305
Årets resultat		583 070	303 429
		<b>-11 336 377</b>	<b>-11 316 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>173 582 740</b>	<b>165 865 901</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	201 377 175	201 377 175
		<b>201 377 175</b>	<b>201 377 175</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		2 894 232	1 238 555
Skatteskulder		65 431	35 588
Övriga kortfristiga skulder		319 748	869 232
Upplupna kostnader	Not 9	985 252	1 844 463
Förutbetalda avgifter och hyror		1 430 663	1 330 376
		<b>5 695 325</b>	<b>5 318 214</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>380 655 241</b>	<b>372 561 291</b>
<b>Fastighetsinteckningar</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	207 000 000	207 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

#### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som 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 inte annat anges. 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga värdet med ca 245 Mkr. Vid en eventuell framtida försäljning av byggnaden kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 26,3 %. Då föreningen förväntas nyttja byggnaden under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar följer en progressiv plan som baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod, slutperiod år 2078. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,25%	0,25%
Fastighetsförbättringar	0,25%	0,25%

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 598 050	7 330 981
Hysesintäkter	7 441 117	7 676 652
	<b>15 039 167</b>	<b>15 007 633</b>

Not 2	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	529 566	826 088
Fastighetsskötsel enl beställn	82 638	218 213
Städning enligt beställning	10 163	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 720	15 385
OVK Obl. Ventilationskontroll	65 813	59 231
Hissbesiktning	8 070	10 081
Myndighetstillsyn	47 187	2 340
Serviceavtal	45 382	28 158
Förbrukningsmateriel	759	0
Störningsjour och larm	2 701	1 553
	<b>807 999</b>	<b>1 161 049</b>

### Reparationer

Fastighet förbättringar	34 123	0
Hyseslägenheter	317 883	184 185
Brf Lägenheter	5 848	0
Lokaler	3 371	5 423
Gemensamma utrymmen	2 701	1 177
Tvättstuga	53 574	46 958
Sophantering/återvinning	11 519	13 575
Källare	43 718	0
Entré/trapphus	14 648	54 158
Lås	71 848	55 719
VVS	133 260	37 385
Värmeanläggning/undercentral	14 506	20 624
Ventilation	86 801	95 333
Elinstallationer	36 007	58 509
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 050	3 086
Hiss	119 773	90 016
Fasad	0	20 084
Garage/parkering	12 666	311
Skador/klotter/skadegörelse	29 376	3 546
Vattenskada	117 220	534 564
Övrigt	0	24 925
	<b>1 111 894</b>	<b>1 249 578</b>

### Periodiskt underhåll

Tvättstuga	2 846	0
Entré/trapphus	37 551	0
Elinstallationer	690 413	0
	<b>730 810</b>	<b>0</b>

### Taxebundna kostnader

El	494 101	486 858
Värme	1 780 344	1 557 429
Vatten	327 242	447 014
Sophämtning/renhållning	16 555	0
	<b>2 585 131</b>	<b>2 491 302</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	74 575	65 459
Samfällighetsavgift	715 768	1 811 059
Kabel-TV	133 086	177 348
Bredband	318	2 861
	<b>923 747</b>	<b>2 056 727</b>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	454 862	372 892
---------------------------------	---------	---------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	6 457	13 349
Medlemsinformation	621	730
Tele och datakommunikation	10 019	11 013
Juridiska åtgärder	5 467	62 672
Inkassering avgift/hyra	600	8 742
Befarade förluster	0	37 950
Revisionsarvode extern revisor	113 904	17 264
Föreningskostnader	5 514	3 601
Styrelseomkostnader	0	980
Förvaltningsarvode	256 577	247 211
Förvaltningsarvoden övriga	113 802	2 484
Administration	20 709	22 253
Korttidsinventarier	9 686	0
Konsultarvode	318 401	22 176
Föreningsavgifter	0	12 000
Medlemsavgift SBC ek för	9 300	6 770
Förlikningsöverenskommelse med hyresgäst	97 000	
	<b>1 000 487</b>	<b>469 194</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse	124 850	131 080
Löner och arvoden	2 250	0
Sociala kostnader	37 727	41 242
	<b>164 827</b>	<b>172 322</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	571 290	571 290
Förbättringar	5 158	5 159
	<b>576 449</b>	<b>576 449</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **8 356 206** **8 549 512**

**Not 3** **2010-12-31** **2009-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	364 786 850	117 785 162
Nyanskaffningar	1 411 460	867 330
Rättelse av redovisningsprincip 2009	0	246 134 358
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>366 198 310</b>	<b>364 786 850</b>

**Ackumulerad uppskrivning**

Vid årets början	0	245 359 034
Rättelse av redovisningsprincip 2009		-245 359 034
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 712 139	-360 366
Rättelse av redovisningsprincip 2009		-775 324
Årets avskrivningar enligt plan	-576 449	-576 449
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 288 588</b>	<b>-1 712 139</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>363 909 722</b>	<b>363 074 711</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	134 207 360	134 207 360
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	130 602 000	129 687 000
Taxeringsvärde mark	70 255 000	66 071 000
	<b>200 857 000</b>	<b>195 758 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	180 400 000	183 400 000
Lokaler	20 457 000	12 358 000
	<b>200 857 000</b>	<b>195 758 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	3 315 750	0
	<b>3 315 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Länsförsäkringar	72 813	70 228
Newsec	572 256	572 256
Com hem	0	44 558
YIT Sverige AB	0	12 434
Teknisk förvaltning	0	132 656
	<b>645 069</b>	<b>832 132</b>

<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	175 434 434	5 445 581	0	169 988 853
Upplåtelseavgifter	3 156 163	2 099 419	0	1 056 744
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 464 725	-411 231	0	-1 053 494
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	7 793 245	602 571	0	7 190 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>184 919 117</b>	<b>7 736 340</b>	<b>0</b>	<b>177 182 777</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-11 919 447	-602 571	303 429	-11 620 305
Årets resultat	583 070	583 070	-303 429	303 429
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-11 336 377</b>	<b>-19 501</b>	<b>0</b>	<b>-11 316 876</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>173 582 740</b>	<b>7 716 839</b>	<b>0</b>	<b>165 865 901</b>

Under räkenskapsåret 2009 gjordes en extra avsättning till fond för yttre underhåll med 4,9Mkr. Denna avsättning har ökat föreningens balanserade förlust med samma belopp.

<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	7 190 674	1 174 548
Reservering enligt stadgar	602 571	587 274
Reservering enligt stämmobeslut	0	4 882 709
Omföring av upplåtelseavgifter enligt styrelsebeslut	0	546 143
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 793 245</b>	<b>7 190 674</b>

<b>Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek	3,420 %	35 450 000	35 450 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	4,220 %	35 450 000	35 450 000	2011-10-25
Swedbank Hypotek	4,320 %	35 450 000	35 450 000	2014-10-24
Swedbank Hypotek	3,285 %	35 450 000	35 450 000	Rörligt
Swedbank	2,700 %	24 577 175	24 577 175	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,420 %	35 000 000	35 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>201 377 175</b>	<b>201 377 175</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<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%.

<b>Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
El	68 224	75 386
Värme	281 500	244 276
Vatten	13 589	76 429
Extern revisor	27 485	17 000
Ränta	594 220	701 370
Fastighetsförvaltning	0	71 680
Badrumsrenovering hyreslägenheter	0	627 733
Övriga upplupna kostnader	0	30 589
Sophämtning	234	0
	<b>985 252</b>	<b>1 844 463</b>

GÖTEBORG den / 2011

  
Martin Ahlstrand  
Ledamot

  
Peter Andersen  
Ledamot

  
Ulla Bergh  
Ledamot

  
Martin Hellgren  
Ledamot

  
Lennart Jerndin  
Ledamot

  
Claes Jonsson  
Ledamot

  
Kalle Sjöstrand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2011

  
Inger Kollberg  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Nordosten**

Org nr 769611-5760

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nordosten för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

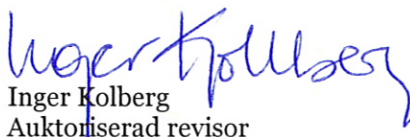
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Inger Kolberg  
Auktoriserad revisor