

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Andersen	Ledamot	
Ulla Bergh	Ledamot	
Lennart Jerndin	Ledamot	avgick p.g.a. flytt dec. 2013
Bodil Liedman	Ledamot	
Sam Mehrafzoon	Ledamot	
Kjell Wikström	Ledamot	fr.o.m. juni 2013
Cecilia Zackrisson	Ledamot	

Lena Due-Jensen	Suppleant	f.r.o.m. juni 2013
Joakim Ertsborn	Suppleant	till juni 2013
Torbjörn Lindskog	Suppleant	fr.o.m. juni 2013
Sam Mehrafzoon	Suppleant	blev ledamot jan2013
Anders Särnqvist	Suppleant	fr.o.m. juni 2013

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Peter Andersen, Ulla Bergh, Cecilia Zackrisson, Lena Due-Jensen, Torbjörn Lindskog, och Anders Särnqvist

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Inger Kollberg, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

### Valberedning

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

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-01.

### 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 17 257 kvadratmeter, varav 14 606 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 651 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter vid årets slut 183 lägenheter med bostadsrätt och 35 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	-
Kontor/lager	180 kvm	2014-09-30
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm	2016-06-30
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	Fortlöpande undersökning av terrassernas tätskikt. <i>ka</i>

Porttelefoni och låssystem	2010 - 2015	Anbud på nytt låssystem i entréer och allmänna utrymmen samt porttelefoni kommer att införas. Kommer troligen till utförande inom närmsta 2 åren.
Renovering hissar II	2010 - 2015	Samtliga 9 hissar har bytts ut under 2013.
Entréer och entrépartier	2010 - 2015	Anbud utbyte av entrépartier och dörrar i allmänna utrymmen kommer att inhämtas. Åtgärdas inom 2 år.
Fläktaggregat utbyte	2010 - 2011	I samband med takbygget genomfördes byte av fläktaggregat som nu även fått energibesparande värmexlare.
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.
Rörstampsolning	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>
Ekonomisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Fastighetsskötsel och städ	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget
Service hissar	Vinga Hiss
Elleverantör	Gbgs Energi / DinEl
Skadedjurshantering	Anticimex

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 183 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 30 st 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:

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 35 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.

### Underhållsarbeten

För utförda underhållsarbeten, se under Byggnadernas tekniska status.

### Lokaler

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

Samtliga 9 hissar har bytts ut 2013 

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

För planerade underhållsarbeten, se under Byggnadernas tekniska status.

### Föreningens ekonomi

5 Msek av föreningens kassalikviditet är placerad på fasträntekonto.

Styrelsens ambition är att så långt möjligt hålla våra avgifter oförändrade utan att för den skull äventyra ekonomin.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	730	730	730	672
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 243	17 243	17 546	17 813
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	21	23	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	90	83	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup>	26	21	22	18


### Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 382 129
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-14 550 157
reservering av fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-671 268</u>
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-18 603 554</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	3 781 340
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-14 822 214</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	15 549 061	15 687 879
Övriga rörelseintäkter		<u>112 233</u>	<u>55 231</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		15 661 294	15 743 110
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande reparationer	2	-588 311	-1 244 086
Planerat fastighetsunderhåll	3	-4 029 540	-233 366
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-476 030	-472 110
Personalkostnader	4	-262 315	-234 822
Driftskostnader	5	-5 447 653	-5 172 325
Administrationsomkostnader	6	-471 498	-492 018
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-824 040	-751 218
Övriga kostnader		<u>-7 689</u>	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-12 107 076	-8 599 945
<b>Resultat före finansiella poster</b>		3 554 218	7 143 165
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		191 947	131 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-7 128 294</u>	<u>-7 616 972</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-6 936 347	-7 485 659
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 382 129</b>	<b>-342 494</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-671 268	-602 571
lanspråktagande underhållsfond		<u>3 781 340</u>	<u>233 366</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-272 057</b>	<b>-711 699</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	371 975 448	372 799 488
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>371 975 448</b>	<b>372 799 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kassa och bank	10	18 386 876	10 743 792
Avgift och hyresfordringar		23 910	961 660
Övriga kortfristiga fordringar	11	3 954 165	3 426 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>715 326</u>	<u>742 904</u>
		23 080 277	15 875 274
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 080 277</b>	<b>15 875 274</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>395 055 725</b>	<b>388 674 762</b>



## Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		188 232 521	182 327 091
Upplåtelseavgifter		12 052 521	6 421 769
Fond för yttre underhåll		<u>8 636 782</u>	<u>8 267 577</u>
		208 921 824	197 016 437
<u>Fritt eget kapital</u>			
Ansamlad förlust		-14 550 157	-13 838 458
Årets resultat		<u>-3 382 129</u>	<u>-342 494</u>
		-17 932 286	-14 180 952
<b>Summa eget kapital</b>		190 989 538	182 835 485
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	<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		257 436	1 150 768
Skatteskulder		12 446	37 243
Övriga kortfristiga skulder	15	84 164	82 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>2 334 966</u>	<u>3 191 615</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 689 012	4 462 102
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		395 055 725	388 674 762
<b>Ställda säkerheter</b>		207 000 000	207 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K-2 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Detta regelverk gäller från 2014 och kan komma att påverka kommande års resultat och redovisning av avskrivningar investeringar samt underhåll. 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.

#### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Från och med räkenskapsåret 2013 redovisas endast intäktsfordringar och förskottsbetalda intäkter som belöper på respektive räkenskapsår.

#### 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 under räkenskapsåret:

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

### Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter, bostäder	8 787 725	8 575 012
Hysesintäkter	<u>6 761 336</u>	<u>7 112 867</u>
<b>Summa</b>	15 549 061	15 687 879

### Not 2 Löpande reparationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lokaler	5 974	-
Hyseslägenheter	83 892	136 349
Brf lägenheter	-	30 410
Gemensamma utrymmen	36 157	23 768
Tvättstuga	45 272	35 474
Sophantering/återvinning	28 856	9 569
Källare	4 505	12 140
Entré/trapphus	23 455	60 928
Lås	75 323	49 590
VVS	17 780	61 916
Värmeanläggning/undercentral	15 571	11 047
Ventilation	48 417	371 053
Elinstallationer	57 497	19 402
Hiss	49 116	118 334
Huskropp utvändigt	1 519	5 580
Skador/klotter/skadegörelse	-	11 898
Vattenskada	<u>94 977</u>	<u>286 628</u>
	588 311	1 244 086

### Not 3 Planerat fastighetsunderhåll

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tvättstuga	-	46 072
Ventilation	248 200	-
Elinstallationer	-	27 289
Hiss	<u>3 781 340</u>	<u>160 005</u>
	4 029 540	233 366

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Föreningen har inte haft några anställda personer.</b>		
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen	207 000	178 000
Sociala avgifter	<u>55 315</u>	<u>56 822</u>
	262 315	234 822

**Not 5 Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	680 449	723 058
Fastighetsskötsel enligt beställning	166 164	129 922
Städning entreprenad	-	3 066
Städning enligt beställning	883	-
Hissbesiktning/service	26 288	25 907
Ventilation	-	26 531
Störningsjour och larm	-44	-
Brandskydd	38 189	-
El	436 993	386 648
Värme	1 639 102	1 671 791
Vatten	440 809	381 159
Sophämtning/renhållning	17 117	18 717
Försäkring	98 687	87 873
Samfällighetsavgift	1 785 144	1 600 306
Kabel-tv	<u>117 872</u>	<u>117 347</u>
	5 447 653	5 172 325

**Not 6 Administrationsomkostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tele- och datakommunikation	8 844	10 204
Juridiska åtgärder	21 289	-
Föreningskostnader	42 348	8 283
Revisionsarvode extern revisor	16 352	20 004
Förvaltningsarvode	206 940	166 675
Förvaltningsarvoden övriga	507	30 763
Administration	25 813	36 032
Konsultarvode	140 105	200 107
Föreningsavgifter	-	10 650
Medlemsavgifter	<u>9 300</u>	<u>9 300</u>
	471 498	492 018

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	780 876	708 400
Fastighetsförbättringar	<u>43 164</u>	<u>42 818</u>
	824 040	751 218

**Not 8 Räntekostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader, fastighetslån	6 650 294	7 138 972
Övriga finansiella kostnader	<u>478 000</u>	<u>478 000</u>
	7 128 294	7 616 972

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 574 453	376 419 323
Standardförbättringar	-	<u>155 130</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	376 574 453	376 574 453
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 774 965	-3 023 747
Årets avskrivningar	<u>-824 040</u>	<u>-751 218</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-4 599 005	-3 774 965
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	371 975 448	372 799 488
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	133 306 000	130 602 000
Taxeringsvärde mark	<u>90 450 000</u>	<u>70 255 000</u>
	223 756 000	200 857 000

**Not 10 Kassa och bank**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Swedbank	13 386 876	2 743 792
Fastränteplacering	<u>5 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
	18 386 876	10 743 792

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Skattekonto	484	1 154
Fordran samfällighet	3 571 438	3 055 999
Övriga fordringar	<u>382 243</u>	<u>369 765</u>
	3 954 165	3 426 918

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Intäktsräntor	2 033	21 125
Fastighetsförsäkring	100 760	89 527
Kabel-TV	29 498	29 461
Samfällighetsavgift	<u>583 035</u>	<u>602 791</u>
	715 326	742 904

**Not 13 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	182 327 091	6 421 769	8 267 577	-13 838 458	-342 494
Ökning av insatskapital	5 905 430	5 630 751	-	-	-
Disp av fg års resultat	-	-	-	-342 494	342 494
Avs till fond för yttre underhåll	-	-	602 571	-602 571	-
lanspråktagande av fond	-	-	-233 366	233 366	-
Årets resultat	=	=	=	=	<u>-3 382 129</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>188 232 521</b>	<b>12 052 520</b>	<b>8 636 782</b>	<b>-14 550 157</b>	<b>-3 382 129</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats 2013-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	4,320	2014-10-24	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	2,661	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	2,661	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	3,090	2014-06-25	24 577 175	24 577 175
<b>Totalt</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%.

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Redovisningskonto för moms	-67 206	-65 887
Övriga skulder	-5 924	-
Källskatt	-6 600	-7 797
Sociala avgifter	<u>-4 434</u>	<u>-8 792</u>
	-84 164	-82 476

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	963 812	1 745 701
El	47 486	57 416
Värme	202 892	265 700
Vatten	76 859	46 413
Renhållning	-	1 000
Revisionsarvode	21 000	25 000
Utgiftsräntor	955 194	981 431
Övrigt	<u>67 723</u>	<u>68 954</u>
<b>Summa</b>	<b>2 334 966</b>	<b>3 191 615</b>

Göteborg den 20/5 2014



Peter Andersen



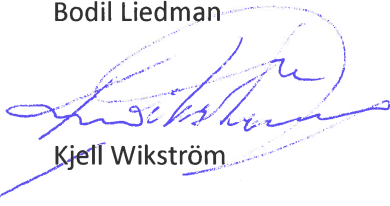
Ulla Bergh



Bodil Liedman



Sam Mehrfzoon



Kjell Wikström



Cecilia Zackrisson

Min revisionsberättelse har lämnats 22/5 2014



Inger Kollberg  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordosten för år 2013.

#### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisor 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nordosten för år 2013.

#### 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

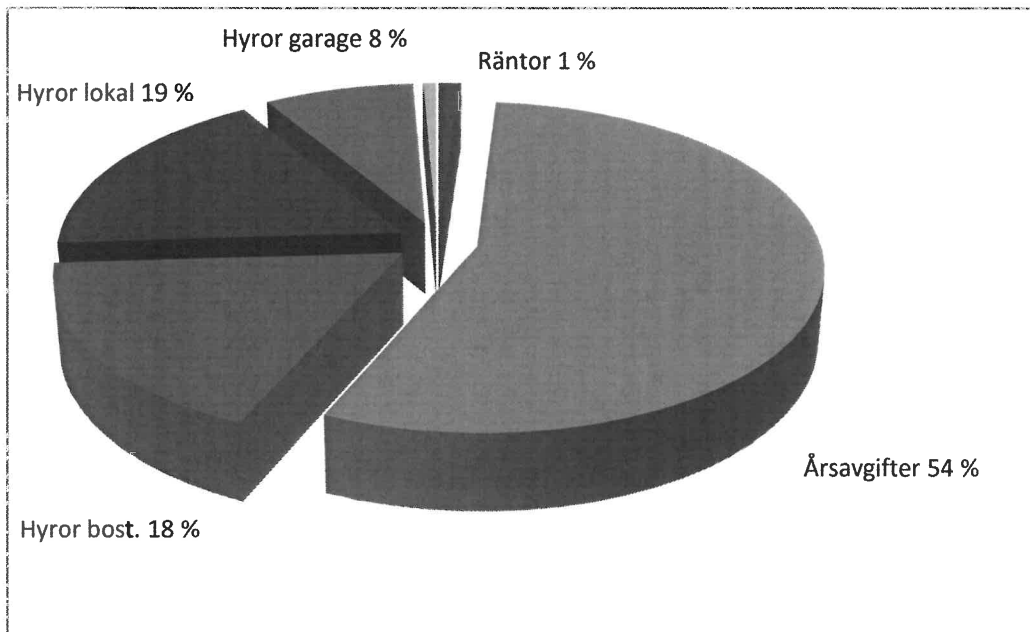
Göteborg den 22 maj 2014



Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor



## Kostnader



## Intäkter

