

Brf Nordosten
Org nr 769611-5760

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2004-10-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-02.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kjell Wikström	Ordförande fr.o.m 2016-01-01
Peter Andersen	Ordförande t.o.m 2015-12-31
Ulla Bergh	Ledamot
Bodil Liedman	Ledamot
Cecilia Zackrisson	Ledamot
Torbjörn Lindskog	Ledamot
Anders Leitzinger	Suppleant t.o.m. 2015-12-31
Ali Farsani	Suppleant
Chris Axelsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Peter Andersén, Ulla Bergh, Cecilia Zackrisson, Torbjörn Lindskog, Chris Axelsson och Ali Farsani.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Därutöver har ett stort antal möten ägt rum med arkitekt, projektledare, konsulter och besiktningsmän.

Flera träffar har hållits för utdelning av nyckelbrickor och information om kommande projekt.

Revisor

Inger Kollberg, ordinarie extern, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers.

Valberedning

Lena Håkansson
Oliver Parsa

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.

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.

Föreningen upplåter vid årets slut 188 lägenheter med bostadsrätt, samt 30 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt. Under året har föreningen nyupplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Lägenhetshotell Vakna	360 kvm	
Kontor	180 kvm	uppsagt 2015-12-31
Föreningsverksamhet	120 kvm	
Kontor/lager	180 kvm	
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm	
Diverse förrådsytor	900 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
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 %).

Byggnadens tekniska status

Styrelsen har fastställt en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2024.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel & tekn.förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Lokalvård	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs Energi / Din El

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har sålt en hyresrätt och upplåtit den med bostadsrätt.

Styrelsen har fastställt en långsiktig underhållsplan.

Vi har fått bygglov för att omvandla två lokaler mot Jungmansgatan till sju lägenheter som vi skall sälja som bostadsrätter. Vi har fått klarlagt efter mätningar att detta är möjligt m h t nya, sänkta bullerkrav.

Krook & Tjäder har även projekterat en enrumslägenhet i föreningslokalen, som vi bedömer vara för stor för våra behov. En gemensam nämnare för de åtta lägenheterna är att ingen av dem kommer att vara större än 35 kvm.

Krook & Tjäder har även haft i uppdrag att ta fram förslag på nya terrassräcken och ny färgsättning av fasader mot Vegagatan.

Föreningen har under året byggt om samtliga entréer och även installerat ett nytt, digitalt lås- och porttelefonssystem.

Upprustning av föreningens fyra tvättstugor slutfördes under året. Vidare togs beslut att installera kallmanglar i tre av dessa. Ett nytt, digitalt system för bokning av tvätttider har installerats.

En ventilationskonsult har under året haft i uppdrag att inventera och utreda ventilationen för kommande beslut om ev. åtgärder.

En VVS-konsult har under året fått i uppdrag att inventera och utreda avloppssystemet för kommande beslut om s.k. relining.

En enkät har gjorts om intresset av att glasa in balkonger och takterrasser. Resultatet innebär att föreningen avser att gå vidare med ansökan om bygglov för sådan inglasning.

En brandskyddsinspektion har verkställts och kompletterande brandskyddsåtgärder har utförts. Styrelsen har beslutat tillåta grillning på balkongerna med el-grill.

Två av styrelsens ledamöter har deltagit i Samfällighetens styrelsearbete. Denna styrelse har bland annat för avsikt att arbeta med åtgärder för att förbättra utemiljön.

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat på lånen med fem Mkr, samt beslutat om ytterligare amortering om tre Mkr under 2016.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	288
Antal tillkommande medlemmar	46
Antal avgående medlemmar	42
Antal medlemmar vid årets slut	292

Under verksamhetsåret har 27 (30) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum. En lägenhet har upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

Åtta andrahandsuthyrningar har godkänts.

En andrahandsuthyrning har ej godkänts.

Hyresnämnden har vid prövning givit föreningen rätt att vägra godkännande.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	15 354	15 289	15 661	15 743	15 597
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 269	-1 824	-3 382	-342	-2 028
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	733	733	730	730	730
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	16 061	16 452	17 243	17 243	17 546
Elkostnad/kvm totalyta, kr	23	23	25	21	23
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	92	77	95	90	83
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	31	26	26	21	22
Soliditet, %	49,1	48,5	48,0	47,0	46,7
Likviditet, %	711	728	858	356	280

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-4 268 681
Balanserat resultat	<u>-17 058 530</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-21 327 211</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras enligt underhållsplan	-3 600 000
att av yttre fond ianspråkats	<u>5 824 316</u>

att i ny räkning överförs	<u>-19 102 895</u>
---------------------------	--------------------

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 351 993	15 262 822
Övriga rörelseintäkter		<u>2 049</u>	<u>26 272</u>
Summa rörelseintäkter		15 354 042	15 289 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-12 296 176	-7 543 917
Övriga externa kostnader	4	-846 670	-610 987
Personalkostnader	5	-282 844	-269 560
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	<u>-2 377 681</u>	<u>-2 377 681</u>
Summa rörelsekostnader		-15 803 371	-10 802 145
Resultat före finansiella poster		-449 329	4 486 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 515	123 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-3 829 867</u>	<u>-6 434 967</u>
Summa resultat från finansiella poster		-3 819 352	-6 311 218
Årets resultat		-4 268 681	-1 824 269

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	<u>367 220 086</u>	<u>369 597 767</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		367 220 086	369 597 767
Summa anläggningstillgångar		367 220 086	369 597 767
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 273	28 608
Övriga fordringar	9	5 145 836	4 160 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>745 228</u>	<u>731 527</u>
		5 944 337	4 920 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 648 286	24 589 184
Summa omsättningstillgångar		25 592 623	29 509 918
Summa tillgångar		392 812 709	399 107 685

Eget kapital och skulder

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		191 257 602	189 962 764
Upplåtelseavgifter		16 958 552	14 833 390
Fond för yttre underhåll	11	<u>5 938 757</u>	<u>5 526 710</u>
		214 154 911	210 322 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 058 530	-14 822 214
Årets resultat		<u>-4 268 681</u>	<u>-1 824 269</u>
		-21 327 211	-16 646 483
Summa eget kapital		192 827 700	193 676 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>196 377 175</u>	<u>201 377 175</u>
Summa långfristiga skulder		196 377 175	201 377 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 126 314	1 291 951
Skatteskulder		25 622	13 970
Övriga kortfristiga skulder	13	61 917	90 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2 393 981</u>	<u>2 658 154</u>
Summa kortfristiga skulder		3 607 834	4 054 129
Summa eget kapital och skulder		392 812 709	399 107 685
Ställda säkerheter		207 000 000	207 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (K2)

Avskrivningsprinciper:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	Linjär plan	100 år
Förbättringar	Linjär plan	100 år

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter, bostäder	9 031 699	8 972 697
Hysesintäkter	<u>6 320 293</u>	<u>6 290 125</u>
Summa	15 351 993	15 262 822

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fasighetsskötsel/städ	1 008 661	924 927
Serviceavtal	37 870	25 433
Förbrukningsmaterial	5 100	2 710
Brandskydd	65 366	41 786
Planerat underhåll	5 824 316	259 221
Löpande reparationer	692 171	1 389 751
El	396 808	433 298
Värme	1 592 356	1 431 136
Vatten	539 209	482 364
Sophämtning/renhållning	19 683	23 368
Försäkring	111 150	109 920
Samfällighetsavgift	1 379 902	1 771 836
Kabel-TV	109 738	112 260
Fastighetsskatt/avgift	513 846	492 864
Förbrukningsinventarier	=	<u>43 042</u>
	12 296 176	7 543 916

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tele- och datakommunikation	12 425	7 883
Juridiska åtgärder	26 196	49 681
Föreningskostnader	17 642	14 430
Revisionsarvode extern revisor	21 819	21 000
Förvaltningsarvode	221 045	214 547
Administration	24 737	26 261
Konsultarvode	383 147	267 201
Medlemsavgifter	9 540	9 760
Övriga externa kostnader	<u>130 119</u>	<u>225</u>
	846 670	610 988

Not 5 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Föreningen har inte haft några anställda personer.		
Löner, ersättningar, sociala avgifter		
Löner och ersättningar till styrelsen	226 000	218 000
Sociala avgifter	<u>56 844</u>	<u>51 560</u>
	282 844	269 560

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnader	2 240 440	2 240 441
Fastighetsförbättringar	<u>137 241</u>	<u>137 240</u>
	2 377 681	2 377 681

Not 7 Räntekostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räntekostnader, fastighetslån	3 546 637	5 956 967
Övriga finansiella kostnader	276 000	478 000
Övriga räntekostnader	<u>7 230</u>	=
	3 829 867	6 434 967

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 574 453	376 574 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 574 453	376 574 453
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 976 686	-4 599 005
Årets avskrivningar	<u>-2 377 681</u>	<u>-2 377 681</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 354 367	-6 976 686
Utgående restvärde enligt plan	367 220 086	369 597 767
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 306 000	133 306 000
Taxeringsvärde mark	<u>90 450 000</u>	<u>90 450 000</u>
	223 756 000	223 756 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	<u>22 756 000</u>	<u>22 756 000</u>
	223 756 000	223 756 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Skattekonto	61 859	28 858
Fordran samfällighet	<u>5 083 977</u>	<u>4 131 742</u>
	5 145 836	4 160 600

Not 10 Eget kapital

	Belopp vid årets början	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	189 962 764	1 294 838	-	191 257 602
Upplåtelseavgifter	14 833 390	2 125 162	-	16 958 552
Fond för yttre underhåll	<u>5 526 710</u>	-	<u>412 047</u>	<u>5 938 757</u>
Summa bundet eget kapital	210 322 864	3 420 000	412 047	214 154 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 822 214	-	-2 236 316	-17 058 530
Årets resultat	<u>-1 824 269</u>	<u>-4 268 681</u>	<u>1 824 269</u>	<u>-4 268 681</u>
Summa fritt eget kapital	-16 646 483	-4 268 681	-412 047	-21 327 211
Summa eget kapital	193 676 381	-848 681	0	192 827 700

Not 11 Fond för yttre underhåll

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vid årets ingång	5 526 710	8 636 782
Avsättning enligt stämmobeslut	671 268	671 268
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	<u>-259 221</u>	<u>-3 781 340</u>
Vid årets slut	<u>5 938 757</u>	<u>5 526 710</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2015-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	1,609	2019-09-25	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,263	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,263	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	3,350	2018-06-25	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	3,54	2020-06-24	35 000 000	35 000 000
Swedbank Hypotek	0,50	Rörligt/3 mån	19 577 175	24 577 175
Totalt			196 377 175	201 377 175

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Redovisningskonto för moms	49 931	77 785
Källskatt	7 290	7 730
Sociala avgifter	<u>4 695</u>	<u>4 539</u>
	61 916	90 054

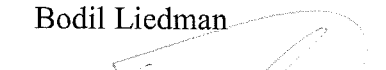
Göteborg den 23 - 5 - 2016



Peter Andersen


Ulla Bergh



Bodil Liedman


Torbjörn Lindskog


Kjell Wikström


Cecilia Zackrisson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-27.


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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

Som underlag för mitt (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.

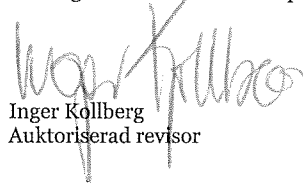
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 27 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor