

Årsredovisning

för

Brf Nordosten

769611-5760

Räkenskapsåret

2011

Brf Nordosten
769611-5760

Styrelsen för Brf Nordosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Andersen	Ledamot
Ulla Bergh	Ledamot
Martin Ahlstrand	Ledamot
Lennart Jerndin	Ledamot
Mats Ajodan	Ledamot
Anna Clemert	Ledamot
Ann Beskow	Ledamot

Bodil Liedman	Suppleant
Julia Christensson	Suppleant
Cecilia Zackrisson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Anna Clemert, Ann Beskow, Lennart Jerndin, Martin Ahlstrand, Ulla Bergh, Peter Andersén Julia Christensson, Bodil Liedman, Cecilia Zachrisson.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Inger Kollberg Ordinarie Extern Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Barbro Hamnebo
Claes Jonsson
Kalle Sjöstrand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-04.

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 18 544 kvadratmeter, varav 14 660 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 884 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter vid årets slut 176 lägenheter med bostadsrätt och 40 lägenheter och 25 lokaler med hyresrätt.

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	2014-09-30
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 2012 med närmare utredning för att kartlägga behov av åtgärder. Är så fallet beräknas start ske tidigast 2013.

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 inhämtats. Påbörjas inom närmsta åren.
Entréer 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 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 iviss mån utbyte av maskiner sker kontinuerligt.
Ventilation	2009 - 2012	Asbestsanering av frånluftkanaler och fläktrum genomförd och avslutad 2011. Åtgärder efter OVK-besiktning påbörjad och avslutas 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
Service ventilation	YIT
Elleverantör	Gbgs energi / DinEl
Skadedjurshantering	Anticimex

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 176 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 överlåtits under året.

3 hyresrätter har nyupplåtits som bostadsrätter till nya ägare.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Top Floor Linne - 18 nya taklägenheter

Skeppsviken, som förvärvat byggrätten och FO Peterson Byggnads AB som entreprenör, startade arbetena på Nordostpassagen 33-37 under januari 2010. Därefter har byggen etappvis genomförts på NOP 18-22 och 10-14. Projektet avslutades sommaren 2011 med sista inflyttningar tidig höst. Byggperioden med buller, kyla, olika skador etc betydde störningar för många boende men nu, med den tiden bakom oss, kan vi glädjas åt en framtid med nya medlemmar och en förening med stärkt ekonomi.

Balkong och fasadrenoveringen

Återkommande tecken på skador och bristande hållfasthet i balkongfronter framtvingar att föreningen vidtar åtgärder för att säkerställa ett tryggt boende. Beslut tas att byta fronterna och samtidigt med att ställningar byggs runt husen föreslås att även fasaderna ska säkras mot framtida fuktskador genom hydrofobering och omfogning av skarvar mellan betongelementen och runt fönster. Under våren 2011 fick vi därmed leva med ställningar runt våra hus. Men från och med hösten 2011 har vi efter vad de flesta tycker vackrare hus och större mer användbara balkonger.

Försäljningar och nyupplåtelse

Våra kvarvarande 40 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 2011 skedde 3 nyupplåtelse.

Lokaler

Fd Kållebagarn ca 180 m² med adress Vegagatan 9 är uthyrd till Sandbergs Elservice med kontrakt tom 2014-09-30.

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 tomställd. Bygglov finns för ombyggnad till två lägenheter om 50 m² resp 70 m². Försäljning och ombyggnad planeras ske under våren 2012.

Kontorslokalerna på Jungmansgatan 16 (ca 180 m²) 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 70 m² med adress Jungmansgatan16 tomställdess maj 2011 är föreslås därefter bli ny förenings- och förvaltarexpedition.

Underhållsarbeten

För planerade underhållsarbeten, se under Byggnadernas tekniska status.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	672	752	685
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 546	17 813	20 656	20 656
Elkostnad/m ² totalyta	23	27	26	31
Värmekostnad/m ² totalyta	83	96	84	86
Vattenkostnad/m ²	22	18	24	22

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 027 749
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-11 208 138
reservering av fond för yttre underhåll enligt stadgar	-602 571
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-13 838 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-13 838 458

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.

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

Brf Nordosten
769611-5760

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Årsavgifter och hyror	1	15 498 989	15 039 167
Övriga rörelseintäkter		98 374	10 003
		15 597 363	15 049 170
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-801 015	-807 999
Reparationer	3	-1 440 131	-1 111 894
Periodiskt underhåll	4	0	-730 810
Taxebundna kostnader	6	-2 441 932	-2 585 131
Övriga driftskostnader	7	-2 742 222	-923 747
Fastighetsskatt	8	-459 762	-454 862
Övriga kostnader	9	-945 041	-1 000 487
Personalkostnader	10	-186 079	-164 827
Avskrivningar	11	-735 159	-576 449
		-9 751 341	-8 356 206
Rörelseresultat		5 846 022	6 692 964
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	90 907	76 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-8 047 263	-6 203 599
Räntebidrag	13	1 478	17 092
Summa resultat från finansiella investeringar		-7 954 878	-6 109 894
Resultat efter finansiella poster		-2 108 856	583 070
Skatt på årets resultat		81 107	0
Årets resultat		-2 027 749	583 070

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	373 395 576	363 909 722
Pågående byggnation	15	0	3 315 750
		373 395 576	367 225 472
Summa anläggningstillgångar		373 395 576	367 225 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		724 058	17 596
Övriga kortfristiga fordringar		1 440 081	849 016
Förutbetalda kostnader	16	711 887	645 069
Upplupna räntebidrag		0	2 313
		2 876 026	1 513 994
Kassa och bank	5	9 824 283	3 018 810
SBC Klientmedel i SHB		0	8 896 964
		9 824 283	11 915 774
Summa omsättningstillgångar		12 700 309	13 429 768
Summa tillgångar		386 095 885	380 655 240

Brf Nordosten
769611-5760

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		179 702 907	175 434 434
Upplåtelseavgifter		6 055 615	1 691 438
Fond för yttre underhåll	18	7 665 006	7 793 245
		193 423 528	184 919 117
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-11 208 138	-11 919 447
Årets resultat		-2 027 749	583 070
		-13 235 887	-11 336 377
Summa eget kapital		180 187 641	173 582 740
Långfristiga skulder	19,20		
Skulder till kreditinstitut		201 377 175	201 377 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 281 365	2 894 232
Aktuella skatteskulder		78 988	65 431
Övriga skulder		112 870	319 748
Upplupna kostnader	21	1 410 865	985 251
Förutbetalda avgifter och hyror	21	1 646 981	1 430 663
		4 531 069	5 695 325
Summa eget kapital och skulder		386 095 885	380 655 240
Ställda säkerheter	22		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		207 000 000	207 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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, progressiv	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.

Brf Nordosten
769611-5760

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	8 377 129	7 598 050
Hysesintäkter	7 121 765	7 441 117
	15 498 894	15 039 167

2 Fastighetskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel, entreprenad	544 836	529 566
Fastighetsskötsel enl beställn	39 817	82 638
Städning entreprenad	61 698	0
Städning enligt beställning	18 317	10 163
Mattvätt/Hyrmattor	14 473	15 720
OVK Obl. Ventilationskontroll	19 173	65 813
Hissbesiktning	8 294	8 070
Myndighetstillsyn	0	47 186
Serviceavtal	0	45 382
Ventilation	77 897	0
Förbrukningsmateriel	863	759
Störningsjour och larm	0	2 701
Brandskydd	15 646	0
	801 014	807 998

3 Reparationer

	2011	2010
Lokaler	13 096	34 123
Hyseslägenheter	394 206	317 883
Brf Lägenheter	23 156	5 848
Lokaler	0	3 371
Gemensamma utrymmen	12 688	2 701
Tvättstuga	55 194	53 574
Sophantering/återvinning	25 605	11 519
Källare	41 979	43 718
Entré/trapphus	23 048	14 648
Lås	57 488	71 848
VVS	120 108	133 260
Värmeanläggning/undercentral	43 427	14 506
Ventilation	341 420	86 801
Elinstallationer	9 119	36 007
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 050
Hiss	155 341	119 773
Garage/parkering	0	12 666
Skador/klotter/skadegörelse	88 326	29 376
Vattenskada	32 962	117 220
Övrigt	2 968	0
	1 440 131	1 111 892

4 Periodiskt underhåll

	2011	2010
Tvättstuga	0	2 846
Entré/trapphus	0	37 551
Elinstallationer	0	690 413
	0	730 810

5 Likvida medel

	2011	2010
Likvida medel		
Kassa och bank	9 824 283	11 915 774
	9 824 283	11 915 774

6 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	434 279	494 101
Värme	1 557 374	1 780 344
Vatten	423 944	327 242
Sophämtning/renhållning	26 335	-16 555
	2 441 932	2 585 132

7 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkring	80 061	74 575
Samfällighetsavgift	2 356 021	715 768
Kabel-Tv	306 140	133 086
Bredband	0	318
	2 742 222	923 747

8 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt/kommunal avg.	459 762	454 862

9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	0	6 457
Medlemsinformation	0	621
Tele och datakommunikation	10 114	10 019
Juridiska åtgärder	6 606	5 467
Inkassering avgift/hyra	900	600
Befarade förluster	-17 403	113 904
Föreningskostnader	0	5 514
Revisionsarvode extern revisor	27 317	32 431
Förvaltningsarvode	373 836	256 577
Förvaltningsarvoden övriga	284 956	113 802
Administration	8 651	20 709
Korttidsinventarier	0	9 686
Konsultarvode	240 765	318 401
Medlemsavgift SBC ek för	9 300	9 300
Förlikningsöverenskommelse med hyresgäst	0	97 000
	945 042	1 000 488

10 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

Styrelse	144 500	124 850
Löner och arvoden	0	2 250
Sociala kostnader	41 579	37 727
	186 079	164 827

11 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2011	2010
Avskrivningar på byggnader	708 400	571 290
Avskrivning pågående om- och tillbyggnad	26 759	5 158
	735 159	576 448

12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntor	90 907	75 493
Övriga finansiella intäkter	0	1 120
	90 907	76 613

Brf Nordosten
769611-5760

13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	7 569 218	5 725 266
Övriga finansiella kostnader	478 045	478 333
Räntebidrag	-1 478	-17 092
	8 045 785	6 186 507

14 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	366 198 310	364 786 850
Nyanskaffningar	10 221 013	1 411 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 419 323	366 198 310
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 288 588	-1 712 139
Årets avskrivningar	-735 159	-576 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 023 747	-2 288 588
Utgående redovisat värde	373 395 576	363 909 722
Taxeringsvärden byggnader	200 857 000	200 857 000
Taxeringsvärden mark	134 207 360	134 207 360
	335 064 360	335 064 360

15 Pågående nybyggnation

	2011-12-31	2010-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	0	3 315 750

16 Förutbetalda kostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetald Försäkring	79 737	72 813
Förutbetalda kostnader	602 791	572 256
Förutbet kabel-tv	29 359	0
	711 887	645 069

17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 434 434	1 691 438	7 793 245	-11 919 447	583 070
Ökning av insatskapital	4 235 210	4 397 440			
Korrigerig enl. ek. plan	33 263	- 33 263			
Disposition av föregående års resultat:				583 070	-583 070
Avsättning till fond för yttre underhåll			602 571	-602 571	
lanspråktagande av fond			-730 810	730 810	
Årets resultat					2 027 749
Belopp vid årets utgång	179 702 907	6 055 615	7 665 006	-11 208 138	2 027 749

18 Fond för yttre underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	7 793 245	7 190 674
Reservering enligt stadgar	602 571	602 571
lanspråktagande av fond	-730 810	
	7 665 006	7 793 245

19 Skulder till kreditinstitut

Lån	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,48	35 450 000	35 450 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,41	35 450 000	35 450 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	4,32	35 450 000	35 450 000	2014-10-24
Swedbank Hypotek	3,28	35 450 000	35 450 000	Rörligt
Swedbank	2,70	24 577 175	24 577 175	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,48	35 000 000	35 000 000	Rörligt
		201 377 175	201 377 175	

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

20 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
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
	201 377 175	201 377 175

21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	47 747	68 224
Värme	204 862	281 500
Vatten	47 855	13 589
Extern revisor	25 000	27 485
Ränta	1 085 401	594 220
Sophämtning	0	234
Förutbetalda avgifter o hyror	1 646 981	1 430 663
	3 057 846	2 415 915


22. Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	207 000 000	207 000 000

Göteborg den

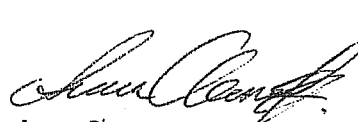

Martin Ahlstrand
Ledamot


Peter Andersen
Ledamot


Ulla Bergh
Ledamot


Lennart Jerndin
Ledamot


Mats Ajodan
Ledamot


Anna Clemert
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 9/5 -2012


Inger Kollberg
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordosten för år 2011.

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 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.

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordosten för år 2011.

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 och föreningens stadgar.


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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 9 maj 2012


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor