

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen NORDOSTPASSAGEN I GÖTEBORG

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### 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 2002-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fridhem/Johannedal Samfällighetsförening samt Vegastadens Sopsug Samfällighet.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:28	2002	Göteborgs
Olivedal 5:29	2002	Göteborgs

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1969-1970 och består av 2 flerbostadshus i 6 våningar. Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 452 kvadratmeter, varav 14 826 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 626 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter med bostadsrätt samt 48 lägenheter och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
29	22	85	3	60	11	9	4

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Uthyses till medlemmar och bostadshyresgäster
Övernattningslägenhet	Uthyses till medlemmar och bostadshyresgäster

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löper till	Förlängning	Tid för uppsägning
Kontor	49	2010-09-30	3 år	2009-12-31
Kontor	100	2009-12-31	3 år	2009-03-31
Kontor	49	2011-09-30	3 år	2010-12-31
Kontor	34	2009-09-30	2 år	2009-03-30/2008-12-31
Kontor	97	2011-09-30	3 år	2010-12-31
Kontor	50	2011-12-31	3 år	2011-03-31
Föreningsverksamhet	163	2009-03-31	1 år	2008-06-30
Ungdomsverksamhet	294	2011-06-30	3 år	2010-09-30
Skola	140	2009-12-31	1 år	2009-03-31
Skola	697	2009-06-30	1 år	2009-03-31/2008-09-30
Kontor & laboratorie	76	2011-10-01	3 år	2010-12-31
Dagis	1 066	2009-09-30	3 år	2008-12-31
Ungdomsverksamhet	167	2009-09-30	3 år	2008-12-31
Outhyrd	179			

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Ventilation	2006	Styrsystem för behovsanpassning av ventilation i lokaler installerat 2006, i drift 2007
Rörelsestyrd belysning	2006	Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga uppgångar
Värmeåtervinning	2006	Utrustning för värmeåtervinning installerad 2006, i drift 2007
Fasad	2007	Gavlar hydrofoberas för att förhindra läckage genom fasad
Källarförråd	2006	Inbrottsförstärkning av dörrar i källare
Trapphus	2006 - 2007	Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålas de 2007
Hissar	2004 - 2007	Totalrenoverade uppgångar NP 23 (2004) 11 & 15 (2007) (övriga hissar 8 st kommer att renoveras på sikt)
Källargångar	2004	Ommålade
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner
Terassrenovering	2004 - 2005	Avlutad maj 2005
Badrum	2004 - 2007	Renovering av samtliga badrum klart maj 2007

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

Bredbandsinstallation	Bredbandsbolaget
Energi	Plusenergi/Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Lägenhetsförsäljning	Per Lawe AB
Hisservice	Kone Hissar
Ventilationsservice	Siemens
Jourservice	Låsinväst
Fastighetskötsel	PLL
Derivatavtal	Nordea
Energibesparing/styrning	Siemens
Städning	Olivedals Hus och Hem

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Eget nät upp till 100 Mb med Bredbandsbolaget, samt Comhem.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 175 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 29 överlåtits.

Under året så har 4 nyupplåtelse skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen följer SBC rekommendationer. Därav följer att man inte kan hyra ut sin lägenhet i andra hand utan tillåtelse av styrelsen. Styrelsen kan i vissa fall bevilja andrahandsuthyrning för en begränsad tid om beaktansvärda skäl föreligger.

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

### Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Billström	Ledamot
Petter Fernström	Ledamot
Camilla Larsson	Ledamot
Cliff Magnusson	Ledamot
Helene Warnborg	Ledamot
Peter Benson	Suppleant
Jonas Dahl	Suppleant
Sofia Strandlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

KPMG	Ordinarie Extern
Michael Dahlgren	Suppleant Intern, Föreningsmedlem

### Valberedning

Valberedning har varit Marianne Wallgren sammankallande samt Marie Okmark, Anders Hedenbeck och Åke Pehrsson.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-06-13.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

2007 var Brf Nordostpassagen i Göteborgs femte hela räkenskapsår och var även det ett händelserikt år där framförallt ett par större projekt avslutades. Badrumsrenoveringen som påbörjades redan 2004 med uppgångarna 9 & 11 avslutades i maj med uppgång 31. Detta mycket omfattande och påfrestande arbete för såväl boende som styrelse kan därmed läggas till handlingarna och vi hoppas att de allra flesta har blivit nöjda med resultatet. Renoveringen innebar även en standardhöjning då samtliga våtrum har blivit helkaklade. Arbetet förde med sig mycket oväsen och påverkade närmiljön under en lång period för såväl boende som lokalhyresgäster så styrelsen vill härigenom tacka alla medlemmar, hyresgäster och lokalhyresgäster som visat ett stort tålamod med de ombyggnadsarbeten som pågått.

Efter att allt renoveringsarbete avslutades i uppgångarna 9-19 målades dessa om under 2006 så efter det att badrumsrenoveringarna avslutades i uppgångarna 23-31 målades även dessa om under 2007, därmed är samtliga trappuppgångar nymålade.

2007 var även det första året för det stora energisparprojektet som innebar främst installation av nya ventilationsfläktar med värmeåtervinning, mörker- och rörelsestyrd belysning med lågenergilampor i samtliga trappuppgångar samt behovsstyrning av ventilation i lokaler. Anläggningen togs i drift vid årsskiftet och efter en lite stökig inledning där det blev lite kallt i några lägenheter har det fungerat relativt väl och gav ett gott resultat under 2007 även om vi inte nådde riktigt hela vägen fram första året. Vad gäller el var utfallet bättre än kalkylerat, men minskningen av fjärrvärmeförbrukningen räckte inte riktigt till. Avtalet innebär att vid ett 100%-igt utfall täcker energikostnadsbesparingen under avtalsperioden fram till 2015 de genomförda åtgärderna. Den beräknade besparingen är till 80% garanterad av entreprenören men blir förhoppningsvis på sikt större än beräknat. När avtalsperioden går ut får föreningen full effekt av kostnadsbesparingen. Som en positiv följd effekt ger den minskade energiförbrukningen dessutom goda miljövinster såsom minskade koldioxidutsläpp från fjärrvärmens. Under 2007 minskade föreningens utsläpp av koldioxid med ca 35,5 ton som en effekt av lägre energiförbrukning.

För att bli av de läckageproblem som beror på att betongelementen suger åt sig vatten på grund av sin ålder har fasadens översta del fått en ny plåtbeklädnad, vilket minskar utsattheten för regn. Detta skedde i början av 2007. Därefter hydrofoberades fastighetens gavlar vilket innebär att fasaden först tvättades ren för att sedan målas med ett medel som tränger in i betongelementen och förhindrar att dessa suger upp ny fukt.

Då föreningens hissar är gamla och slitna har vi varje år höga kostnader för reparationer, dessutom är det väldigt svårt att hitta reservdelar till dessa gamla modeller. Alla hissar besiktigas dock avseende funktion och säkerhet varje år. För att förhoppningsvis minska problemen i framtiden har föreningen under 2007 börjat ett långsiktigt utbytesprogram som bygger på felstatistik där vi hoppas ha möjlighet att ersätta minst två hissar om året. Under 2007 har uppgångarna 11 och 15 fått nya hissar.

I syfte att få en samlad och bättre bild av standarden och underhållsbehovet i våra hyresrätter gav styrelsen i uppdrag åt konsulter från SBC att göra en inventering av samtliga hyresrätter. I en första etapp besiktigades alla hyresrätter i uppgångarna 9-19 under slutet av 2007.

I maj 2007 tecknade föreningen två stycken nya swapavtal, vilket i praktiken innebär att räntan för lån om 17 500 000 kr till bunden ränta om 6,14% till och med 2010-04-21 gjordes om till en bunden ränta om 5,7% till och med 2013-06-28, under förutsättning att stibor 3 månader inte når över 5,4%, då rörlig ränta betalas istället.

g

Under våren 2007 genomfördes en tvåårsbesiktning av de under 2004-2005 nybyggda bostadsrätterna. Fel som uppdagades i samband med detta skall justeras av de tidigare entreprenörerna. Alla åtgärder har ännu inte blivit utförda.

Föreningen har fortsatt med gemensamma städdagar och på medlemmarnas initiativ hölls en städkväll såväl som en städdag både vår och höst. Uppslutningen har varit god från såväl medlemmar som hyresgäster, vilket vi naturligtvis är mycket glada för. Under december arrangerade föreningen en gemensam glöggkväll för alla boende i syfte att öka trivseln och bereda möjlighet att träffa sina grannar.

Eftersom det var en del klagomål på städningen i fastigheterna tecknades under 2007 ett städavtal med en nytt företag och förhoppningsvis upplever alla boende en förbättring efter detta.

Under november 2007 genomfördes en hyresförhandling med hyresgästföreningen avseende föreningens hyresrätter. Denna förhandling omfattade åren 2005-2007 när inga förhandlingar hölls och ledde till en hyresjustering om 3,0% från 1 januari 2008 dock utan retroaktiv justering. På grund av föreningens ekonomiska situation var det nödvändigt för styrelsen att besluta om en höjning av medlemsavgifterna med 5% från 1 april 2007 istället för planerade 2% från 1 januari. Styrelsen beslutade även om en höjning med 4% från 1 januari 2008 istället för planens 2%. Föreningen har jämförelsevis relativt låga medlemsavgifter och vill fortsätta att hålla dessa på en så bra nivå som möjligt men den ekonomiska situationen gör att ytterligare justeringar kommer att behövas. Nivån måste bli sådan att vi uppnår balans i föreningens ekonomi utan att försämra kvaliteten på förvaltningen.

Under 2007 har ytterligare fyra av föreningens tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätter. Försäljningen av dessa översteg det ursprungliga insatsbeloppet och gav föreningen ett bra tillskott för genomförda och kommande renoveringar. Observera att detta tillskott inte framgår av resultaträkningen utan bokförs direkt mot föreningens egna kapital. Enligt en särskild uppgörelse med föreningens långivare Nordea ska en viss del av försäljningsintäkterna användas till att amortera på föreningens lån, medan resterande del kan nyttjats till att genomföra planerade underhållsarbeten eller göra extra amorteringar och på så vis minska föreningens skulder och räntekostnader.

Under 2007 amorterades totalt 1 275 000 kr på föreningens lån hos Nordea. Dessutom genomförde Vegastadens sopsug samfällighet extra debiteringar till medlemmarna och vi fick betala 1 148 502 kr extra, vilket direkt användes till att amortera på samfällighetens lån för byggandet av vår sopsuganläggning. Detta minskar våra räntekostnader till samfälligheten.

Under vintern 2007 genomfördes, på kommunens uppdrag, radonmätning i några av föreningens lokaler, mätningarna visade lägsta mätnivå vilket är mycket bra.

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

Under 2005 tecknade föreningen ett ramavtal för derivat med Nordea, vilket har möjliggjort att föreningen på ett mer flexibelt sätt kan uppnå önskad räntebindning och räntenivå till en lägre kostnad med hjälp av andra verktyg än traditionell hypoteksupplåning med fast eller rörlig ränta. Under detta avtal justerade föreningen under början av 2008 en volym om 25 miljoner kronor med en fast ränta om 4,61% fram till 2015-06-30 till en fast ränta om 4,03% fram till 2011-03-06 genom nya ränteswapavtal.

Under 2008 avser föreningen att fortsätta med utbyte av hissar och under senvåren kommer uppgångarna 27 och 31 att få nya hissar.

Under början av 2008 fortsatte i en andra etapp besiktningen av hyresrätterna i uppgångarna 23-31. Materialet är tänkt att ligga till grund för en underhållsplan för hyresrätterna. Hur denna ska se ut är dock inte klart i nuläget.



Ett nytt avtal gällande service och underhåll av ventilationssystemet har tecknats under 2008 och som en följd av detta kommer under året även en OVK besiktning att genomföras i fastigheten.

Under början av 2008 har två av föreningens tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätter. Genom överskottet från dessa har ytterligare 2 093 750 kr amorterats på föreningens lån hos Nordea. Förhandling avseende hyrorna för 2008 hölls i april och ledde till en hyresjustering om 2,2% från 1 juni 2008.

### **Föreningens ekonomi**

Syftet vid ombildning till bostadsrättsförening är att upplåta samtliga lägenheter i föreningens fastighet med bostadsrätt. Föreningen har dock idag intäkt från både hyreslägenheter och lokaler varför föreningen befinner sig i gränslandet för schablonbeskattning. Andelen hyreslägenheter är stadigt minskande och alla frånträdda hyresrätter upplåts omgående. Dessutom har föreningen under 2004 och 2005 byggt om stora delar av lokalytorna och upplåtit dessa till bostadsrättslägenheter.

#### *Avgiftsnivåer*

Medlemsavgiften höjdes med 5% från 1 april 2007. Medlemsavgiften för 2008 höjdes med 4% från 1 januari 2008. Någon ytterligare justering är inte planerad under 2008. I takt med att behov föreligger och boendestandarden höjs är dock ytterligare justeringar nödvändiga. Styrelsen vill dock slå fast att föreningens ambition är att ha låga avgifter, men även en hög kvalitet på förvaltningen. Hyresnivån på föreningens hyresrätter fastställs genom sedvanlig förhandling med Hyresgästföreningen.

#### *Lokalintäkter*

Säljaren lämnade vid fastighetsförvärvet extra garantier avseende lokalintäkterna. Garantin gällde fram till 2005-06-30. Föreningen har därefter byggt om flera lokaler till bostäder. Avgifterna från de nya bostadsrätterna har till viss del ersatt hyresbortfallet från lokalerna men inte de extra garantiintäkterna. Ombyggnationerna gjordes framförallt i syfte att minska riskerna i lokalhyresintäkterna. Efter garantins utgång har föreningens tidigare extra intäkter utgått och inte kompenseras fullt ut genom avgiftshöjningar. Under 2007 hyrdes en mindre outhyrd lokal ut. Under slutet av 2007 frånträddes en lokal men styrelsen har goda förhoppningar om att få den uthyrd under 2008.

#### *Lånebild*

Till följd av att föreningen har ett antal lägenheter som inte är sålda och att föreningen även behövde köpa loss verksamhetslokalerna är föreningens upplåning högre än de 60 000 000 kr som fanns i den ursprungliga ekonomiska planen. Som ett resultat av senare försäljningar och ombyggnationer har föreningen sedan juli 2002 amorterat 18 368 750 kr. Under 2007 har föreningen amorterat 1 275 000 kr på lån i Nordea och 1 148 502 kr av skulder i Vegastadens sopsug samfällighet.

#### *Skatt*

Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter uppgår till ca 188 miljoner kronor. Under 2006 beslutade regeringen om att sänka fastighetsskatten för bostäder med 0,1%-enheter till 0,4% men ha kvar 1% för lokaler. Under 2006 beslutade regeringen även att schablonintäkten för beräkning av inkomstskatten för bostadsrättsföreningar skall vara 0%, vilket innebär att föreningen inte kommer att ha någon skatt för 2007. Under tidigare år har föreningens stora lånevolym inneburit att föreningen har byggt skattemässiga underskott. Dessa kommer att bevaras för att kunna utnyttjas i framtiden om reglerna ändras igen. Till och med 2007 är dessa ackumulerade ca 4,8 miljoner kronor.

#### *Årets resultat*

2007 är föreningens femte hela verksamhetsår, och resultatet visar återigen ett stort underskott. Det beror mycket på att det fortfarande händer en hel del förbättringar i föreningen. Det är naturligtvis ändå inte roligt att redovisa ett så stort underskott som på -2 176 824 kr för föreningsstämman. Det budgeterade underskottet var dock ca 1 miljon kronor och motsvarar avskrivningar, som är en icke kassaflödespåverkande

post. Rörelsekostnaderna för 2007 var i nivå med 2006 så skillnaden mellan åren beror nästan uteslutande på högre räntekostnader. I takt med att de stora tungarbetade projekten nu är avslutade så bör mer energi kunna läggas på förhoppningsvis lyckosamma besparingsåtgärder när förvaltningen blir mer "normal" framöver. Ekonomin är alltså en stor utmaning för föreningen men för att ingen skall bli orolig i onödan kommer vi nedan att förklara de största kostnadsposterna. Det har dock visat sig svårt att riktigt komma åt kostnaderna, men de har trots allt hållit sig relativt stabila. Föreningen besitter även en stor värdepotential i de kvarvarande hyresrätterna, vilken successivt frigörs och reducerar föreningens skuldbörda och därmed räntekostnader.

#### *Rörelsens intäkter*

Föreningens intäkter om 12 224 908 kr under 2007 var ca 230 000 kr lägre än budgeterat men 96 000 kr högre än 2006. Avvikelsen mot budgeten består främst av lägre intäkter från hyresrätter men även något lägre lokalhyresintäkter. Intäkterna från föreningens medlemsavgifter var i nivå med budget medan intäkterna från garagen var något högre. Inför 2008 beräknas intäkterna bli högre än årets.

#### *Rörelsens kostnader*

Totalt uppgick rörelsens kostnader till 9 681 369 kr, vilket översteg budget med ca 225 000 kr men var 14 000 kr lägre än föregående år, utfallet kommenteras nedan.

Fastighetskostnaderna var under året 176 000 kr högre än budget och 34 000 kr högre än föregående år, vilket beror främst på högre kostnader för städning och ett serviceavtal för styrning av värme och ventilation.

För reparationer var avvikelsen mot budget ca 464 000 kr, men 109 000 kr lägre än föregående år. Detta sänker resultatet och är på en hög nivå, vilket naturligtvis inte hållbart i längden. Vi har fått ner detta något under 2007, men det har visat sig svårt att verkligen få bukt med dem. Bland de största posterna är kostnader för att åtgärda hissar, hyresrätter, lås, portar, värme och ventilation samt en vattenskada. Reparationskostnaderna är svåra att budgetera, men vi har inte sett den utveckling av minskade kostnader vi vill efter alla åtgärder. Många delar i fastigheten är fortfarande lite gamla och slitna. Mycket av kostnaderna är resultatet av skadegörelse, speciellt gäller detta lås, dörrar och porttelefoner så här måste vi alla hjälpas åt. Tänk på att det är vi själva som drabbas och ingen annan. Vi kan dessutom vara vaksamma på vad vi spolar ner i toaletterna för att undvika kostsamma stopp och översvämningar.

Posten periodiskt underhåll avser årets nyttjande av föreningens fond för yttre underhåll som tillkom under 2004 till följd av att den tidigare resultatposten "föreningens reparationsfond" enligt nya principer redovisas som en förskjutning i eget kapital. Styrelsen hade inte budgeterat för någon åtgärd för 2007, men här återfinns ommålning av trapphus. Ingen åtgärd finns planerad för 2008.

De taxebundna kostnaderna uppgick till 3 781 000 kr och hamnade något lägre än budget, men 346 000 kr högre än föregående år. Här ingår kostnaderna för energisparprojektet och hade det fått full effekt hade vi lyckats bättre än budget. Ser man bara till energiförbrukningen så har den gått ner rejält så på sikt finns här en stor potential.

Övriga driftskostnader uppgick till 1 974 000 kr vilket är 791 000 kr lägre än budget men 136 000 kr högre än föregående år. Den stora skillnaden mot budgeten beror på att 655 000 kr av budgeterade samfällighetskostnader består av räntor och har redovisats som det nedan. Den återstående positiva effekten mot budget beror på att samfällighetsföreningen gjorde ett bättre resultat än vi hade räknat med, dock inte lika bra som 2006. Resultatet avräknas årligen mot samfällighetens medlemmar. Om inga nya större projekt påbörjas inom området kommer samfällighetsavgifterna att fortsätta vara på ungefär den här nivån. Andra poster som ingår är fastighetsförsäkring och Kabel-TV avgift.

Föreningen hade under 2007 kostnader för fastighetsskatt om 592 000 kr, vilket är något lägre än budgeterat och 180 000 kr lägre än föregående år till följd av den sänkta fastighetsskatten.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader om 428 000 kr är 138 000 kr högre än budgeterat, men i nivå med föregående år. Avvikelsen mot budget är helt hänförlig till högre konsultkostnader för slutförandet av projekt samt besiktningen av hyresrätter som ej var budgeterad. Kostnaderna utgörs annars främst av kostnader för hyresdebitering och ekonomisk förvaltning.

Personalkostnader är som budgeterat och bygger på stämmans beslut om styrelsearvode.

Avskrivningarna uppgår till 1 062 000 kr och är 0,5 % på fastigheternas bokförda värde. Långsiktigt kan avskrivningarna öka till 1 % när planerade renoveringsarbeten är avslutade. Till följd av att alla ombyggnationer ökar fastigheternas värde ökar också avskrivningarna mot föregående år. Viktigt att poängtera är dock att avskrivningar inte påverkar kassaflödet d v s det är inget vi betalar utan de är tänkta att visa hur fastighetens värde successivt förbrukas över en nyttjandeperiod. Eftersom vi underhåller fastigheterna väl och har de kostnaderna i reparationer budgeterar vi för närvarande med ett underskott motsvarande avskrivningarna.

Räntekostnaderna för föreningens lån var i nivå med budget men 600 000 kr högre än föregående år. Totalt är dock räntekostnaderna 700 000 kr högre än budget men beror på att dessa budgeterades som samfällighetskostnader där motsvarande positiva avvikelse finns. Vi räknar med att räntekostnaderna kommer att öka något under 2008, men det finns inräknat i budgeten för 2008. Föreningen kommer också att försöka amortera extra på lånen för att på så vis minska lånevolymer och få lägre räntekostnader. Den omläggning med räntederivat som gjordes under 2008 kommer att påverka räntekostnaderna positivt med ca 130 000 kr på årsbasis vilket inte fanns med i budgeten.

Frånräknat de ej kassaflödespåverkande posterna gör föreningen ett negativt resultat om -1 115 000 kr, vilket är 486 000 kr sämre än föregående år. Jämfört med 2006 var rörelseresultatet lite bättre så skillnaden förklaras nästan enbart av högre räntekostnader. Vi kan naturligtvis inte göra negativa resultat i den här storleksordningen hur länge som helst, men vissa åtgärder som görs nu varar flera år men bara är en kostnad i år. Ser man på lite längre sikt så räknar vi med både lägre energikostnader och lägre räntekostnader och då ser det genast lite ljusare ut.

För att uppnå ett kassaflödesmässigt neutralt resultat utifrån 2007 års intäkter och kostnader skulle det krävas en ökning av medlemmarnas årsavgifter om 20%. Föreningen har dock inga planer på att genomföra detta i dagsläget. Ekonomisk balans skall på sikt uppnås genom något höjda avgifter (4% 2008), högre intäkter från lokaler och hyreslägenheter samt minskade kostnader.

En annan mycket viktig faktor på lång sikt som man inte får glömma bort är att föreningen successivt upplåter hyresrätter som bostadsrätter. Hittills har alla nyupplåtelser skett till värden överstigande det belopp som föreningen en gång köpte lägenheterna för. Denna "vinst" framgår inte av resultaträkningen utan redovisas i balansräkningen under posten upplåtelseavgifter i det egna kapitalet. Denna "vinst" innebär att föreningens egna kapital ökade med 2 532 000 kr under 2007 trots årets negativa resultat.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 31 536 957 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	456	434	398	365
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 916	8 162	8 493	9 995
Elkostnad/kvm totalyta	24	27	33	27
Värmekostnad/kvm totalyta	143	113	116	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	16	19

Totalytan är 18 452 kvm, varav 11 481 kvm utgör bostadsrätt, 3 345 kvm hyresrätt och 3 626 kvm lokal. Förändring av bostadsrättsytan har skett med 189 kvm efter att 4 hyreslägenheter har sålts under året.



### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 176 824,42
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande	- 6 489 130,34
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 563 238,00
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgarna	296 950,00
	- 8 932 242,76

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överföres	- 8 932 242,76
----------------------------	----------------

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

*G*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 132 769	12 008 150
Övriga rörelseintäkter		92 139	120 867
		<b>12 224 908</b>	<b>12 129 017</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-666 088	-632 250
Reparationer		-799 540	-908 558
Periodiskt underhåll		-296 951	-569 476
Taxebundna kostnader		-3 781 822	-3 435 650
Övriga driftskostnader		-1 974 500	-1 838 814
Fastighetsskatt		-591 860	-772 040
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-428 321	-398 981
Personalkostnader		-80 208	-79 320
Avskrivningar		-1 062 082	-1 032 491
		<b>-9 681 372</b>	<b>-9 667 579</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 543 536</b>	<b>2 461 438</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		57 812	57 437
Räntekostnader		-4 778 172	-4 180 323
		<b>-4 720 360</b>	<b>-4 122 886</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 176 824</b>	<b>-1 661 448</b>



BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 224 352 259	225 407 087
Pågående nyanläggning	Not 4 25 474 136	19 555 926
Maskiner och inventarier	Not 5 29 596	36 851
	<u>249 855 992</u>	<u>244 999 864</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	6 000	6 000
	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>249 861 992</b>	<b>245 005 864</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	12 619	4 218
Skattefordringar	277 910	97 730
Övriga fordringar	2 613	39 135
Förutbetalda kostnader	Not 6 458 169	472 277
Upplupna intäkter	0	20 000
	<u>751 311</u>	<u>633 360</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	619 504	505 395
SBC klientmedel i SHB	1 205 916	7 294 121
	<u>1 825 419</u>	<u>7 799 516</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 576 730</b>	<b>8 432 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>252 438 722</b>	<b>253 438 739</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		131 930 476	129 714 931
Upplåtelseavgifter		34 257 468	31 725 298
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 069 170	802 882
		<u>167 257 114</u>	<u>162 243 111</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-6 755 418	-4 827 683
Årets resultat		-2 176 824	-1 661 448
		<u>-8 932 243</u>	<u>-6 489 130</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>158 324 871</b>	<b>155 753 980</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	88 500 000	92 000 000
		<u>88 500 000</u>	<u>92 000 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	2 225 000	0
Leverantörsskulder		970 024	1 515 022
Övriga kortfristiga skulder		1 254 141	2 763 134
Upplupna kostnader	Not 10	431 789	402 226
Förutbetalda avgifter och hyror		732 898	1 004 377
		<u>5 613 851</u>	<u>5 684 759</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>252 438 722</b>	<b>253 438 739</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 9	107 000 000	107 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*g*

**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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Pågående nyanläggning - ombyggnadsprojekt	0,5%	0,5%
Inventarier	10-20%	10-20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2007	2006
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	5 225 280	4 890 979
Hysesintäkter	6 907 489	7 117 171
	<b>12 132 769</b>	<b>12 008 150</b>

	2007	2006
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	219 353	357 522
Fastighetsskötsel enligt beställning	54 876	44 712
Städning entreprenad	191 626	0
Städning enligt beställning	2 178	17 017
Hissbesiktning	15 956	9 455
Myndighetstillsyn	780	0
Bevakning	0	37 316
Värmeanläggning	113 032	0
Ventilation	34 302	135 315
Förbrukningsmateriel	33 985	30 913
	<b>666 088</b>	<b>632 250</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	118 130	109 346
Lokaler	61 048	122 011
Gemensamma utrymmen	0	10 000
Tvättstuga	13 475	13 223
Soprum/sophus	7 619	7 718
Källare	13 881	14 965
Trapphus	0	10 911
Portar	10 880	6 657
Lås	67 578	68 996
VVS	67 418	95 429
Värmeanläggning	12 701	16 654
Ventilation	81 335	166 910

	2007	2006
<b>Not 2 (fortsättning)</b>		
<b>Reparationer</b>		
Elinstallationer	9 536	14 848
Teleportanläggning	8 769	13 008
Bredband	0	3 056
Hiss	174 989	113 302
Huskropp utvändigt	7 210	73 228
Tak	3 222	6 198
Fönster	14 807	2 636
Gård	44 913	0
Försäkringsskador	0	36 911
Vattenskada	82 030	2 552
	<b>799 540</b>	<b>908 558</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Trapphus	296 951	299 735
Portar	0	269 740
	<b>296 951</b>	<b>569 476</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El fast kostnad	109 193	128 960
El rörlig kostnad	329 223	392 057
Värme	1 773 684	2 159 387
Energibesparing	862 963	0
Vatten	287 740	341 642
Sophämtning	399 741	387 110
Grovsopor	5 931	6 817
Klottersanering	0	4 136
Teleportanläggning	11 642	13 830
Hiss	1 705	1 711
	<b>3 781 822</b>	<b>3 435 650</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	183 884	173 083
Samfällighetsavgift	1 591 544	1 476 147
Kabel-TV/Satellit-TV	199 072	189 584
	<b>1 974 500</b>	<b>1 838 814</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>591 860</b>	<b>772 040</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Hemsida	0	8 121
Datakommunikation	12 452	0
Juridiska åtgärder	6 904	597
Inkasso/betalningsföreläggande	11 540	18 528
Befarade förluster	0	66 415
Revisionsarvode extern revisor	17 506	37 998
Styrelseomkostnader	7 766	5 215
Förvaltningsarvode	200 879	192 819
Arvode SBC övrigt	1 875	1 834
Administration	20 295	23 691
Korttidsinventarier	3 135	8 334
Konsultarvode	137 389	26 850
Medlemsavgift SBC ek för	8 580	8 580
	<b>428 321</b>	<b>398 981</b>

	2007	2006
<b>Not 2 (fortsättning)</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	62 225	62 300
Sociala kostnader	17 983	17 020
	<u>80 208</u>	<u>79 320</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	762 874	762 874
Förbättringar	291 954	262 362
Inventarier	7 255	7 256
	<u>1 062 082</u>	<u>1 032 491</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>9 681 372</b>	<b>9 667 579</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	229 228 982	229 228 982
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>229 228 982</u>	<u>229 228 982</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 821 895	-2 796 660
Årets avskrivningar enligt plan	-1 054 827	-1 025 235
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-4 876 723</u>	<u>-3 821 895</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>224 352 259</b>	<b>225 407 087</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	120 800 000	77 600 000
Taxeringsvärde mark	66 946 000	50 904 000
	<u>187 746 000</u>	<u>128 504 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	169 600 000	102 600 000
Lokaler	18 146 000	25 904 000
	<u>187 746 000</u>	<u>128 504 000</u>
<b>Not 4</b>		
<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNING</b>		
Pågående ombyggnadsprojekt	25 474 136	19 555 926
	<u>25 474 136</u>	<u>19 555 926</u>
<b>Not 5</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	60 942	60 942
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>60 942</u>	<u>60 942</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-24 091	-16 835
Årets avskrivningar enligt plan	-7 255	-7 256
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-31 345</u>	<u>-24 091</u>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>29 596</b>	<b>36 851</b>

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Samfällighetsavgifter	293 449	325 183
Kabel-TV	51 105	49 768
Telefonabonnemang	1 121	1 136
Medlemskap SBC	0	8 580
Användarlicens dataprogram	519	514
Försäkring bostadsrättstillägg	6 736	6 799
Försäkring fastighet	86 983	79 991
Webbhotell	281	306
Bredband	371	0
Städning	17 604	0
	<b>458 169</b>	<b>472 277</b>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	131 930 476	2 215 545	0	129 714 931
Upplåtelseavgifter	36 164 883	2 819 455	0	33 345 428
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 907 416	-287 285	0	-1 620 131
Fond för yttre underhåll enligt not	1 069 170	266 288	0	802 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>167 257 114</b>	<b>5 014 003</b>	<b>0</b>	<b>162 243 111</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-6 755 418	-266 288	-1 661 448	-4 827 683
Årets resultat	-2 176 824	-2 176 824	1 661 448	-1 661 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 932 243</b>	<b>-2 443 112</b>	<b>0</b>	<b>-6 489 130</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>158 324 871</b>	<b>2 570 891</b>	<b>0</b>	<b>155 753 980</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>802 882</b>	<b>986 845</b>
Reservering enligt stadgar	563 238	385 512
lanspråktagande enligt stadgar	-296 950	-569 475
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 069 170</b>	<b>802 882</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2007-12-31</b>	<b>Belopp 2007-12-31</b>	<b>Belopp 2006-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea Hypotek ***	6,14 %	17 412 500	17 500 000	2010-04-21
Nordea Hypotek *	4,45 %	24 937 500	25 000 000	rörligt
Nordea Hypotek **	4,53 %	17 456 250	17 500 000	rörligt
Nordea Hypotek **	4,53 %	30 918 750	32 000 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		90 725 000	92 000 000	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-2 225 000</b>	<b>0</b>	
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>88 500 000</b>	<b>92 000 000</b>	

\* Genom ett swapavtal med Nordea har detta lån fått nya villkor. Det har en löptid till 2015-06-30 och ger en fast ränta till 4,61%.

\*\* Genom ytterligare ett swapavtal har räntan för lån med rörlig ränta om 10 Mkr bundits till 4,4% ränta till 2012-12-28.

\*\*\* Genom swapavtal har räntan för lån med fast ränta om 6,14% t o m 2010-04-21 gjorts om till fast ränta om 5,57% t o m 2013-06-28, villkorat att stibor 3 mån inte överstiger 5,40%, då rörlig ränta betalas istället.



**Not 10**

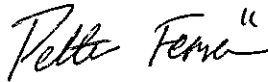
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2007-12-31	2006-12-31
Räntekostnader	300 671	20 067
Bankgiroavgift	3 407	3 119
Bredband	0	597
Elförbrukning	30 591	35 714
Elnät	9 406	10 148
Fjärrvärme	0	210 788
Låsreparation	0	7 084
Rensning sopsug	2 000	4 459
Reparation lägenhet	0	20 013
Revisionsarvode	30 000	40 000
Telefonabonnemang	1 950	1 896
Vattenförbrukning	36 900	48 341
VVS-reparation	4 003	0
Reparation ventilation	12 861	0
	<b>431 789</b>	<b>402 226</b>

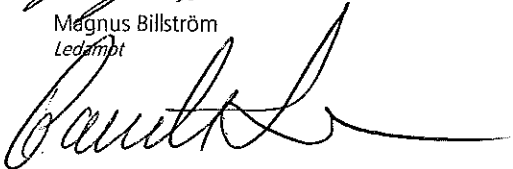
Göteborg den 5 / 5 2008



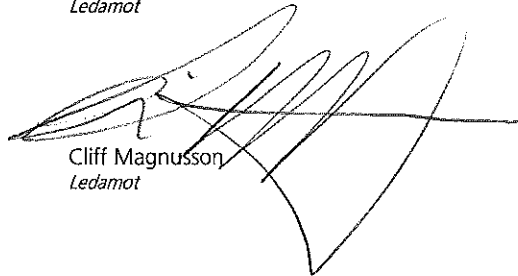
Magnus Billström  
Ledamot



Petter Fernström  
Ledamot



Camilla Larsson  
Ledamot



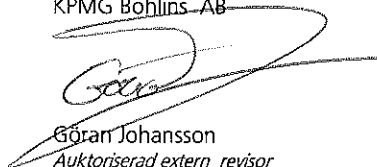
Cliff Magnusson  
Ledamot



Helene Warnborg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2008

KPMG Bohlins AB



Göran Johansson  
Auktoriserad extern revisör

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordostpassagen i Göteborg

Org nr 769608-2911

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nordostpassagen i Göteborg för år 2007. 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 revisions sed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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.

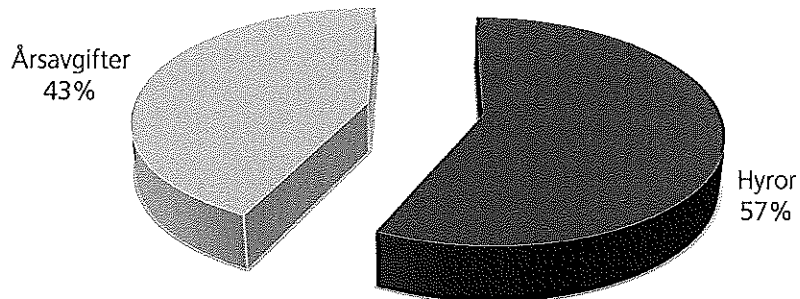
Göteborg 2008-05-27

KPMG Bohlins AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

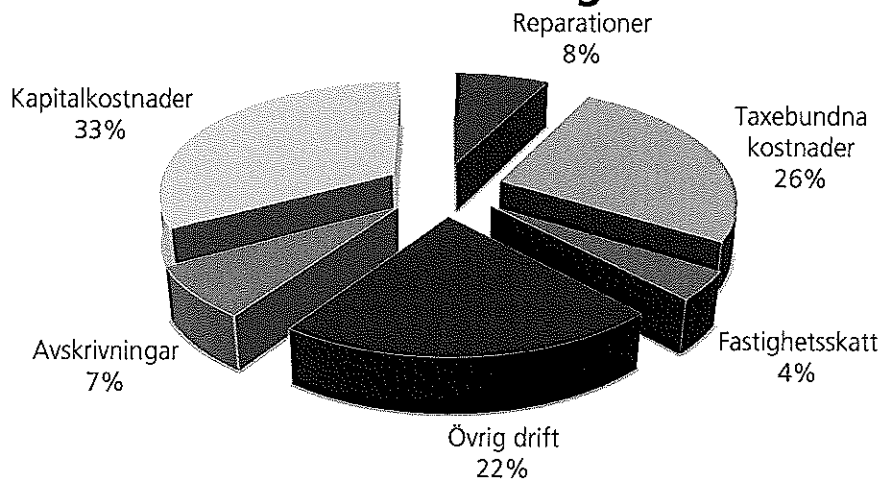
## Intäktsfördelning 2007



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 905 kr	Årsavgifter	352 kr
Ränta och utdelning	3 kr	Övriga intäkter	5 kr

## Kostnadsfördelning 2007



### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	59 kr	Taxebundna kostnader	205 kr
Fastighetsskatt	32 kr	Övrig drift	171 kr
Avskrivningar	58 kr	Kapitalkostnader	259 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14826 kvm bostäder och 3626 kvm lokaler