

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

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 fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. 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 18452 kvadratmeter, varav 14826 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3626 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 177 lägenheter med bostadsrätt och 46 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	Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster
Övernattningsrum	Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löper till	Förlängning	Tid för uppsägning
Kontor	49	2010-09-30	3 år	Uppsagt - 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	2011-09-30	2 år	2011-03-30/2010-12-31
Kontor	97	2011-09-30	3 år	2010-12-31
Kontor	50	2011-12-31	3 år	Uppsagt - 2011-03-31
Föreningsverksamhet	163	2010-03-31	1 år	2009-06-30
Ungdomsverksamhet	294	2011-06-30	3 år	2010-09-30
Skola	140	2010-12-31	1 år	2010-03-31
Skola	697	2010-06-30	1 år	2010-03-31/2009-09-30
Kontor & laboratorie	76	2011-10-01	3 år	2010-12-31
Dagis	1 066	2012-09-30	3 år	2011-12-31
Ungdomsverksamhet	167	2012-09-30	3 år	2011-12-31
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 ommålades 2007
Hissar	2004 - 2008	Totalrenoverade uppgångar NP 23 (2004) 11 & 15 (2007) 27 & 31 (2008). Övriga hissar 6 st kommer att renoveras på sikt
Källargångar	2004	Ommålade
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Tvättstugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner
Terrassrenovering	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
Fastighetsskötsel	PLL
Derivatavtal	Nordea
Energibesparing/styrning	Siemens
Städning	Olivedals Hus och Hem
Bredband	via Eget nät upp till 100 Mb med Bredbandsbolaget, samt Comhem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 177 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 22 överlåtit under året.

Under året har 2 nyupplåtelser skett.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

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.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Camilla Larsson	Ordförande
Magnus Billström	Ledamot
Jonas Dahl	Ledamot
Carl Cedergren	Ledamot
Helene Warnborg	Ledamot
David Wendleman	Suppleant
Lena Johansson	Suppleant
Peter Benson	Suppleant
Ulrika Höglund	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, Anders Hedenbeck samt Åke Pehrsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2008-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

2008 var Brf Nordostpassagen i Göteborgs sjätte hela räkenskapsår och även om det var ett av de lugnare sett till de stora projekt som genomförts tidigare år, så händer det trots allt hela tiden många saker som kanske inte alltid syns så tydligt.

2008 var det andra året för det stora energisparprojektet som främst innebar installation av nya ventilationsfläktar med värmeåtervinning, mörker- och rörelsestyrd belysning med lågenergilampor i samtliga trappuppgångar samt behovsstyrning av ventilation i lokaler. Under 2007 uppnåddes ett gott resultat även om vi inte nådde riktigt hela vägen fram till den kalkylerade besparingen då. Med hjälp av de erfarenheterna lyckades vi med att överträffa den kalkylerade besparingen av fjärrvärme under 2008. Vad gäller besparingen av el var utfallet redan under 2007 bättre än kalkylerat men fortsatte att förbättras under 2008. Upplägget innebär att vid ett 100%-igt utfall täcker besparingen i energikostnader kostnaderna för de genomförda åtgärderna, vilka faktureras föreningen successivt under avtalsperioden fram till 2015. Den beräknade besparingen är till 80% garanterad av entreprenören men blir förhoppningsvis 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 2008 minskade föreningens utsläpp av koldioxid med 40,3 ton som en effekt av lägre energiförbrukning jämfört med innan åtgärderna genomfördes.

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 började föreningen under 2007 ett långsiktigt utbytesprogram som bygger på felstatistik där vi hoppas ha möjlighet att ersätta minst två hissar om året. Under 2008 har uppgångarna 27 och 31 fått nya hissar så nu är 5 av föreningens 11 hissar utbytta.

Under våren 2008 genomfördes en garantibesiktning av de under 2004-2005 nybyggda bostadsrätterna. Fel som uppdagades i samband med tvåårsbesiktningen skulle åtgärdas av de tidigare entreprenörerna och nu kontrolleras. Vissa åtgärder kvarstår fortfarande efter garantibesiktningen.

Föreningen har fortsatt med gemensamma städdagar och på medlemmarnas initiativ hölls en såväl en städkväll 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 trivselen och bereda möjlighet att träffa sina grannar. Vi ser dock gärna att fler medlemmar och hyresgäster tar chansen att komma och träffas vid dessa tillfällen.

Förhandling avseende hyrorna för 2008 hölls i april och ledde till en hyresjustering om 2,2% från 1 juni 2008. Styrelsen beslutade även om en höjning av medlemsavgifterna enligt den ekonomiska planen med 2% från 1 januari 2009.

Under 2008 har ytterligare två 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 långgivare 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 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 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 ännu inte helt klar.

Ett nytt avtal gällande service och underhåll av ventilationssystemet tecknades under 2008 och som en följd av detta genomfördes under året även en OVK besiktning i fastigheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under ovan nämnda ramavtal stängde föreningen under början av 2009 en tröskelswap om 17,5 miljoner kr med en fast ränta om 5,57% fram till 2013-06-28, villkorat att stibor 3 månader inte översteg 5,40% då rörlig ränta betalas i stället. För att ersätta denna tecknades ett nytt avtal för en vanlig ränteswap om 25 miljoner kr med en fast ränta om 4,82% fram till 2017-02-27.

Under 2009 avser föreningen att fortsätta med utbyte av hissar och under hösten planeras ytterligare två uppgångar att förses med nya hissar. Vilka är dock inte beslutade i nuläget.

Föreningen har också som ambition att under 2009 se över behovet av en gemensam rengöring av fastigheternas avloppsstammar vilka med ålderns rätt har blivit ganska igensatta. Detta skulle i så fall kunna tänkas ske under hösten/vintern men något byte av stammarna är inte planerat.

Föreningen har under 2009 tänkt att med hjälp av extern kompetens se över vilka olika former av skalskyddslösningar som finns och vad som skulle vara lämpligt för våra fastigheter. Om och i så fall vilka åtgärder detta skulle leda till får utredningen visa.

Under början av 2009 har två av föreningens tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätter. Genom likviden från dessa har ytterligare 2 050 000 kr kunnat amorterats på föreningens lån hos Nordea.

Föreningens ekonomi

Syftet vid ombildning till bostadsrättsförening är att upplåta samtliga lägenheter i föreningens fastighet med bostadsrätt. Föreningen har dock idag intäkter från både hyreslägenheter och lokaler varför föreningen befinner sig i gränslandet för schablonbeskattning. Andelen hyreslägenheter är stadigt minskande och alla frånträdde 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 4% från 1 januari 2008. Medlemsavgiften för 2009 höjdes med 2% från 1 januari 2009. Någon ytterligare justering är inte planerad under 2009. För att kompensera för bl a inflationen beräknas en årlig avgiftsjustering med 2% i den ekonomiska planen så denna bör man som medlem räkna med. I takt med att behov föreligger och boendestandarden höjs kan dock ytterligare justeringar bli 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. Hyresnivån under 2008 har påverkats av två hyresförhandlingar, en under 2007 för att kompensera tidigare uteblivna förhandlingar, samt en under 2008. Sammantaget innebar dessa en justering om ca 5,2% under 2008.

Lokalintäkter

Föreningen har en del verksamhetslokaler vilka hyrs ut till olika ändamål och ger ett bra tillskott till föreningen. Det finns dock alltid en risk för att en lokal blir outhyrd speciellt i turbulenta tider som dessa. De flesta av föreningens hyresgäster är dock stabila och har varit hyresgäster under många år. Under slutet av 2007 frånträdde en lokal om ca 190 kvm och styrelsen hade då goda förhoppningar om att snabbt få den uthyrd under 2008 men har inte lyckats med det utan den är fortsatt vakant.

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 18 500 000 kr. Under 2008 amorterade föreningen 2 225 000 kr på lån i Nordea. Under början av 2009 har ytterligare 2 543 750 kr amorterats.

Skatt

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla för bostäder. För lokaler är fastighetsskatten som tidigare 1% av taxeringsvärdet.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

För år 2008 inkomstbeskattas bostadsrättsföreningar med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av tidigare års skattemässiga underskott. Skatteverket anser att ränteflödet i föreningens derivat inte tillhör den normala fastighetsförvaltningen utan skall beskattas särskilt likställt med finansiella intäkter. Till och med år 2006 beskattades bostadsrättsföreningar för en schablonintäkt (3% av taxeringsvärdet) vilken fick justeras ner med kapitalkostnader och upp av kapitalintäkter. Då föreningen i förhållandet hade höga räntekostnader har detta inneburit att föreningen byggt skattemässiga underskott. Dessa kommer att bevaras för att kunna utnyttjas i framtiden. Till och med 2008 är dessa ackumulerade ca 4,3 miljoner kronor. Detta innebär att föreningen inte behöver betala någon inkomstskatt så länge underskotten räcker till för att reducera föreningens finansiella intäkter.

Årets resultat

2008 är föreningens sjätte hela verksamhetsår, och resultatet visar återigen ett underskott men vi fortsätter att långsamt gå mot bättre resultat. Naturligtvis är det ändå inte roligt att redovisa ett underskott på 1 547 000 kr för föreningsstämman. Det budgeterade underskottet var dock 900 000 kr och motsvarar avskrivningar, som är en icke kassaflödespåverkande post. Rörelsekostnaderna för 2008 var betydligt lägre än 2007 medan räntekostnaderna var något högre. De stora tungarbetade projekten får nu anses vara avslutade så mer energi ska kunna läggas på att uppnå en effektiv förvaltning framöver även om det naturligtvis kommer nya projekt som måste genomföras framöver. Ekonomin är alltid en stor utmaning för föreningen att få ihop men för att slippa onödig oro kommer vi att förklara de största resultatposterna. Det är svårt att minska kostnaderna för mycket men det är bra om de håller sig relativt stabila. Föreningen besitter även en stor värdepotential i de kvarvarande hyresrätterna vilka successivt frigörs och reducerar föreningens skuldbörda och därmed räntekostnader.

Rörelsens intäkter

Föreningens intäkter om 12 552 152 kr under 2008 var ca 90 000 kr lägre än budgeterat men 330 000 kr högre än 2007. Avvikelsen mot budgeten består främst av lägre intäkter från hyresrätter på grund av att hyresjusteringen genomfördes senare än budgeterat samt att någon lägenhet stått tom i väntan på försäljning. Intäkterna från föreningens medlemsavgifter var något högre budget medan intäkterna från garagen var i nivå med budget. Under 2009 beräknas intäkterna bli högre än årets.

Rörelsens kostnader

Totalt uppgick rörelsens kostnader till 9 273 578 kr vilket översteg budget med ca 660 000 kr men var ca 410 000 kr lägre än föregående år, utfallet kommenteras nedan.

Fastighetskostnaderna var under året 220 000 kr högre än budget och 110 000 kr högre än föregående år, vilket främst beror på kostnader för obligatorisk ventilations kontroll (OVK) och ett service avtal för styrning av värme och ventilation vilka ej fanns med i budget.

För reparationer var avvikelsen mot budget 190 000 kr men trots det 200 000 kr lägre än föregående år. Även om vi har fått ner dessa under 2008 är det fortfarande en relativt hög nivå, men då det även tidigare har visat sig svårt att få ner dessa poster så är kanske detta en långsiktig nivå. Bland de största avvikelserna är kostnader för att reparera hissar vilket var 110 000 kr högre än budgeterat samt ej budgeterad vattenskada om 40 000 kr. Reparationskostnaderna är svåra att budgetera då många delar i fastigheten fortfarande är lite gamla och slitna. Mycket av kostnaderna är resultatet av skadegörelse, speciellt gäller detta lås, dörrar, förråd 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 några åtgärder under 2008 men här återfinns 157 000 kr avseende kostnader för framtagning av balkongprototyper samt vissa fuktskador. Ingen åtgärd finns budgeterad för 2009.

De taxebundna kostnaderna uppgick till 3 782 000 kr och hamnade 18 000 kr lägre än budget och på samma nivå som föregående år. Eftersom utfallet av energisparprojektet i år var bättre än kalkylerat så utgör lägre värmekostnader skillnaden mot budget. I de taxebundna kostnaderna ingår även kostnaderna för projektet till dess att avtalet löper ut så på sikt finns här en stor potential.

Övriga driftskostnader uppgick till 1 947 000 kr vilket är 7 000 kr högre än budget och 27 000 kr lägre än föregående år. Resultatet för samfälligheterna avräknas årligen mot samfällighetens medlemmar. Om inga nya större nya projekt påbörjas inom området kommer samfällighetsavgifterna att fortsätta vara på ungefär den här nivån. Andra poster som ingår är fastighetsförsäkring och Kabel-TV avgift. Från halvårsskiftet 2008 tecknades ett nytt försäkringsavtal vilket kraftigt minskade föreningens försäkringskostnader trots likvärdiga villkor.

Föreningen hade under 2008 kostnader för fastighetsskatt om 450 000 kr vilket är i nivå med budget och 140 000 kr lägre än föregående år p g a sänkt fastighetsskatt.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader om 427 000 kr är 100 000 kr högre än budgeterat men i nivå med föregående år. Avvikelsen mot budget är hänförlig till högre konsultkostnader för teknisk och juridisk hjälp. 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 1 060 000 kr och är 0,5 % på fastigheternas bokförda värde. Långsiktigt kan avskrivningarna öka till 1 %. 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 försöker underhålla fastigheterna väl och har de kostnaderna i reparationer budgeterat föreningen med ett underskott motsvarande avskrivningarna.

Räntekostnaderna för föreningens lån 55 000 kr lägre än budget men 130 000 kr högre än föregående år. Vi räknar i budgeten med att räntekostnaderna kommer att minska under 2009. Eftersom föreningen har en viss del lån räntesäkrade kommer eventuella räntesänkningar inte att få full effekt, men så är ju även fallet vid en ränteuppgång. Föreningen kommer också att försöka få lägre räntekostnader genom att amortera extra på lånen vid upplåtelse av hyresrätter.

Frånräknat de ej kassaflödespåverkande posterna så gör föreningen ett negativt resultat om -484 000 kr vilket är 631 000 kr bättre än föregående år. Som sagts tidigare går det inte att göra negativa resultat hur länge som helst men vi ser att det fortsätter att gå åt rätt håll. Det finns ännu lite kvar att göra på kostnadssidan så ser man på lite längre sikt ser det genast lite ljusare ut och vi räknar med både lägre energikostnader och lägre räntekostnader framöver.

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 2 008 000 kr under 2008 trots årets negativa resultat.

Förmögenhetsvärdet

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	484	456	434	398
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 627	7 916	8 162	8 493
Elkostnad/kvm totalyta	24	24	27	33
Värmekostnad/kvm totalyta	140	143	113	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	18	16

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 547 383
ansamlad förlust	-8 932 243
reservering till fond för yttre underhåll	-563 238
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	156 525
	<hr/>
	-10 886 339

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas:

att i ny räkning överförs	<hr/>
	-10 886 339

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

g

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 480 327	12 132 769
Övriga rörelseintäkter		71 825	92 139
		<u>12 552 152</u>	<u>12 224 908</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-773 493	-666 088
Reparationer		-592 353	-799 540
Periodiskt underhåll		-156 525	-296 951
Taxebundna kostnader		-3 782 544	-3 781 822
Övriga driftskostnader		-1 947 372	-1 974 500
Fastighetsskatt		-449 060	-591 860
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-426 789	-428 321
Personalkostnader		-82 074	-80 208
Avskrivningar		-1 063 367	-1 062 082
		<u>-9 273 578</u>	<u>-9 681 372</u>
RÖRELSERESULTAT		3 278 574	2 543 536
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		566 130	57 812
Räntekostnader		-5 392 088	-4 778 172
		<u>-4 825 958</u>	<u>-4 720 360</u>
ÅRETS RESULTAT		-1 547 383	-2 176 824



BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	223 293 825
Pågående nyanläggning	Not 4	224 352 259
Maskiner och inventarier	Not 5	26 195 569
		24 663
		29 596
	249 514 058	249 855 992
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	6 000	6 000
	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	249 520 058	249 861 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	24 171	12 619
Skattefordringar	0	277 910
Övriga fordringar	17 131	2 613
Förutbetalda kostnader	Not 6	515 475
		458 169
	556 778	751 311
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	653 001	619 504
SBC klientmedel i SHB	1 296 555	1 205 916
	1 949 556	1 825 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 506 334	2 576 730
SUMMA TILLGÅNGAR	252 026 391	252 438 722

9

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		133 528 434	131 930 476
Upplåtelseavgifter		36 214 707	34 257 468
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 475 883	1 069 170
		<u>171 219 024</u>	<u>167 257 114</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 338 956	-6 755 418
Årets resultat		-1 547 383	-2 176 824
		<u>-10 886 339</u>	<u>-8 932 243</u>
SUMMA EGET KAPITAL		160 332 684	158 324 871
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	85 825 000	88 500 000
		<u>85 825 000</u>	<u>88 500 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	2 675 000	2 225 000
Leverantörsskulder		250 229	970 024
Övriga kortfristiga skulder		1 305 645	1 254 141
Upplupna kostnader	Not 10	554 200	431 789
Förutbetalda avgifter och hyror		1 083 633	732 898
		<u>5 868 707</u>	<u>5 613 851</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		252 026 391	252 438 722
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		116 000 000	116 000 000
Varav i eget förvar (ägararkivet i pantbrevarkivet)		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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:

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Pågående nyanläggning - ombyggnadsprojekt	0,5%	0,5%
Inventarier	10%	10-20%

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSVIGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 610 869	5 225 280
Hysesintäkter	6 869 458	6 907 489
	12 480 327	12 132 769

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	221 267	219 353
Fastighetsskötsel enligt beställning	48 939	54 876
Städning entreprenad	211 248	191 626
Städning enligt beställning	0	2 178
OVK Obl. Ventilationskontroll	72 470	0
Hissbesiktning	17 719	15 956
Myndighetstillsyn	3 025	780
Värmeanläggning	115 506	113 032
Ventilation	55 012	34 302
Förbrukningsmateriel	28 307	33 985
	773 493	666 088

Reparationer

Hyseslägenheter	58 955	118 130
Lokaler	57 379	61 048
Gemensamma utrymmen	10 043	0
Tvättstuga	13 712	13 475
Sophantering/återvinning	6 221	7 619
Källare	0	13 881
Entré/trapphus	5 579	0
Portar	12 849	10 880
Lås	12 556	67 578
VVS	62 493	67 418
Värmeanläggning/undercentral	5 748	12 701
Ventilation	49 235	81 335

G

Not 2 (fortsättning)	2008	2007
Reparationer		
Elinstallationer	14 543	9 536
Teleortanläggning	9 703	8 769
Hiss	214 389	174 989
Huskropp utvändigt	0	7 210
Tak	0	3 222
Fönster	9 653	14 807
Gård	0	44 913
Skador/klotter/skadegörelse	8 350	0
Vattenskada	40 946	82 030
	592 353	799 540
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	296 951
Fasad	55 268	0
Balkonger/altaner	101 257	0
	156 525	296 951
Taxebundna kostnader		
El fast kostnad	111 227	109 193
El rörlig kostnad	339 783	329 223
Värme	1 675 383	1 773 684
Olja	900 664	862 963
Vatten	298 277	287 740
Sophämtning/renhållning	436 333	399 741
Grovsopor	7 673	5 931
Teleortanläggning	11 505	11 642
Hiss	1 699	1 705
	3 782 544	3 781 822
Övriga driftskostnader		
Försäkring	129 711	183 884
Samfällighetsavgift	1 609 791	1 591 544
Kabel-TV	207 870	199 072
	1 947 372	1 974 500
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	449 060	591 860
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 906	0
Datakommunikation	12 417	12 452
Juridiska åtgärder	20 188	6 904
Inkassering avgift/hyra	18 849	11 540
Revisionsarvode extern revisor	28 240	17 506
Föreningskostnader	10 000	0
Styrelseomkostnader	10 090	7 766
Förvaltningsarvode	205 930	200 879
Arvode SBC övrigt	1 926	1 875
Administration	18 460	20 295
Korttidsinventarier	8 737	3 135
Konsultarvode	78 467	137 389
Medlemsavgift SBC ek för	8 580	8 580
	426 789	428 321
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	61 980	62 225
Sociala kostnader	20 094	17 983
	82 074	80 208

	2008	2007
Not 2 (fortsättning)		
Avskrivningar		
Byggnad	762 874	762 874
Förbättringar	295 561	291 954
Inventarier	4 933	7 255
	<u>1 063 367</u>	<u>1 062 082</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	9 273 578	9 681 372
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229 228 982	229 228 982
Utgående anskaffningsvärde	<u>229 228 982</u>	<u>229 228 982</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 876 723	-3 821 895
Årets avskrivningar enligt plan	-1 058 434	-1 054 827
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-5 935 157</u>	<u>-4 876 723</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	223 293 825	224 352 259
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	43 737 724	43 737 724
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 800 000	120 800 000
Taxeringsvärde mark	66 946 000	66 946 000
	<u>187 746 000</u>	<u>187 746 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	169 600 000	169 600 000
Lokaler	18 146 000	18 146 000
	<u>187 746 000</u>	<u>187 746 000</u>
Not 4		
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Pågående ombyggnadsprojekt	26 195 569	25 474 136
	<u>26 195 569</u>	<u>25 474 136</u>
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 942	60 942
Utgående anskaffningsvärde	<u>60 942</u>	<u>60 942</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-31 345	-24 091
Årets avskrivningar enligt plan	-4 933	-7 255
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-36 278</u>	<u>-31 346</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	24 663	29 596

G

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Samfällighetsavgifter	381 523	293 449
Kabel-TV	55 333	51 105
Telefonabonnemang	1 133	1 121
Användarlicens dataprogram	513	519
Försäkring bostadsrättstillägg	0	6 736
Försäkring fastighet	34 652	86 983
Webbhotell	281	281
Bredband	284	371
Städning	17 604	17 604
Låneräntor	24 152	0
	515 475	458 169

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	133 528 434	1 597 958	0	131 930 476
Upplåtelseavgifter	38 416 925	2 252 042	0	36 164 883
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 202 219	-294 803	0	-1 907 416
Fond för yttre underhåll enligt not 8	1 475 883	406 713	0	1 069 170
Summa bundet eget kapital	171 219 024	3 961 910	0	167 257 114
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 338 956	-406 713	-2 176 824	-6 755 418
Årets resultat	-1 547 383	-1 547 383	2 176 824	-2 176 824
Summa fritt eget kapital	-10 886 339	-1 954 096	0	-8 932 243
Summa eget kapital	160 332 684	2 007 814	0	158 324 871

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	1 069 170	802 882
Reservering enligt stadgar	563 238	563 238
lanspråktagande enligt stadgar	-156 525	-296 950
Vid årets slut	1 475 883	1 069 170

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea Hypotek	***	6,140 %	17 237 500	2010-04-21
Nordea Hypotek	*	3,561 %	24 937 500	rörligt
Nordea Hypotek	**	3,641 %	17 456 250	rörligt
Nordea Hypotek	**	3,641 %	28 868 750	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		88 500 000	90 725 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 675 000	-2 225 000	
		85 825 000	88 500 000	

* Genom ett swapavtal med Nordea har detta lån fått nya villkor. Det har en löptid till 2011-03-06 och ger en fast ränta till 4,03%.

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

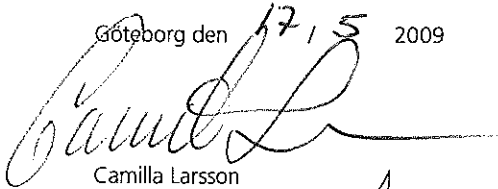
*** Genom swapavtal har räntan för lån med fast ränta om 6,14% t o m 2010-04-21 gjorts om till fast ränta om 5,57% t o m 2013-06-28, villkorat att stibor 3 mån inte överstiger 5,40%, då rörlig ränta betalas istället.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
El	44 450	39 997
Vatten	45 865	36 900
Extern revisor	30 000	30 000
Bankgiroavgift	3 298	3 407
Fjärrvärme	359 070	0
Rensning sopsug	3 545	2 000
Telefonabonnemang	1 838	1 950
VVS-reparation	0	4 003
Reparation ventilation	0	12 861
Låneräntor	0	300 671
Övrigt förbrukningsmaterial	815	0
Åtgärd fasad	46 668	0
Dröjsmålsränta	145	0
Fastighetsskötsel	18 506	0
	554 200	431 789

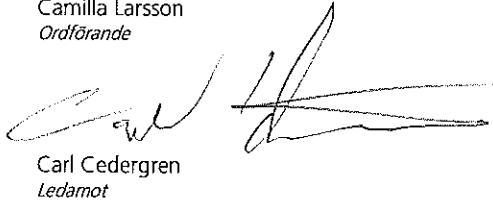
Göteborg den 17/5 2009



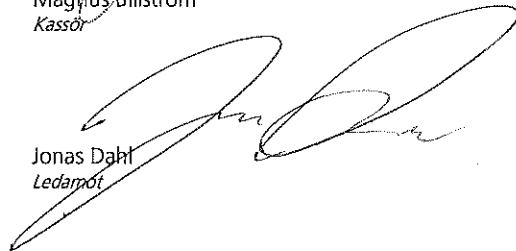
Camilla Larsson
Ordförande



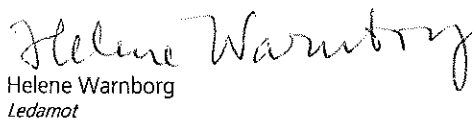
Magnus Billström
Kassör



Carl Cedergren
Ledamot



Jonas Dahl
Ledamot



Helene Warnborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2009

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

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 2008. 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 revisionssed 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 2009-05-28

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 895 kr	Årsavgifter	378 kr
Ränta och utdelning	31 kr	Övriga intäkter	4 kr



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	41 kr	Taxebundna kostnader	205 kr
Fastighetsskatt	24 kr	Övrig drift	175 kr
Avskrivningar	58 kr	Kapitalkostnader	292 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14826 kvm bostäder och 3626 kvm lokaler