

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 vår fastighet

Föreningens fastighet 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

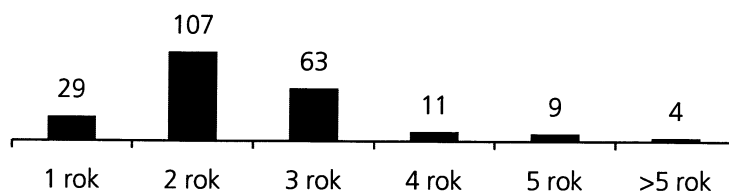
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18452 kvadratmeter, varav 14826 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3626 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 182 lägenheter med bostadsrätt och 41 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I ovan tabell har 1,5 rok (22st) lagts ihop med 2 rok liksom 2,5 rok (3st) har lagts ihop med 3 rok.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster
Övernattningslägenhet	Uthyres till medlemmar och bostadshyresgäster

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fasad	2007	Gavlar hydrofoberas för att förhindra läckage genom fasad
Trapphus	2006 - 2007	Uppgångar NP 9-19 ommålade 2006, NP 23-31 ommålades 2007
Källarförråd	2006	Inbrottsförstärkning av dörrar i källare
Ventilation	2006	Styrssystem 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
Terassrenovering	2004 - 2005	Avlutad maj 2005
Badrum	2004 - 2007	Renovering av samtliga badrum pågår klart maj 2007
Källargångar	2004	Ommålade
Hissar	2004 - 2008	Totalrenoverade uppgångar NP 23 (2004) 11 & 15 (2007) 27 & 31 (2008). Övriga hissar 6 st kommer att renoveras på sikt
Bredbandsnät	2003	Installerades till samtliga lägenheter
Tvättastugor	2003 - 2004	Samtliga totalrenoverade inkl nya maskiner

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Eget nät upp till 100 Mb med Bredbandsbolaget, samt Comhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 182 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 39 överlåtits under året.

Under året har 5 nyupplåtelse skett.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Billström	Ledamot
Carl Cedergren	Ledamot
Ulrik Höglund	Ledamot
Lena Johansson	Ledamot
David Wendleman	Ledamot
Ann-Sofie Meldau	Ledamot
Michael Dahlgren	Ledamot
Loris Cwyl	Suppleant
Ingrid Kristine Halse	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB
Karl Nilsson

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Valberedning

Marianne Wallgren
Åke Pehrsson
Anders Hedenbeck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

2009 var Brf Nordostpassagen i Göteborgs sjunde hela räkenskapsår och även om det var ett ganska lugnt år vad gäller stora projekt, så har det ändå skett en del förbättringar. I en så stor förening som vår händer det alltid många saker som inte är planerade eller syns så tydligt.

2009 var det tredje året för det stora energisparprojektet som främst innebär installation av nya ventilationsfläktar med värmeåtervinning, mörker- och rörelsestyrd belysning med lågenergilampor i samtliga trappuppgångar samt behovsstyrning av ventilation i lokaler. Redan föregående år var besparingen större än kalkylerat, men med hjälp av två års erfarenheter lyckades vi med att överträffa den kalkylerade besparingen än mer under 2009. Nämnas bör dock att man räknar om energiförbrukningen utifrån graddagsstatistik vilket innebär att energikostnaderna för ett år med sträng kyla kan vara högre i kronor än ett tidigare år även om besparingen är större. 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 fjärrvärmen. Under 2009 minskade föreningens utsläpp av koldioxid som en effekt av lägre energiförbrukning.

Då föreningens hissar är gamla och slitna har vi varje år höga kostnader för reparationer, dessutom är det väldigt svårt att hitta reservdelar till 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 slutet av 2009 beställdes nya hissar till uppgång 9, 25 och 29 så i början av 2010 är 8 av föreningens 11 hissar utbytta.

Under hösten 2009 genomförde föreningen ett projekt med gemensam spolning av avloppsstammar för att rensa bort fettavlagringar och dylikt som byggt igen ledningarna under årens lopp. Bakgrunden var att det är en hel del stopp varje år vilka snarare ökade än minskade i omfattning och då vår grannförening hade genomfört motsvarande åtgärd med gott resultat bestämde vi oss för att göra likadant och enligt fastighets-skötaren så har resultatet varit bra.

Föreningen har fortsatt med sina gemensamma städdagar under både vår och höst. För de medlemmar och hyresgäster som deltagit är vi mycket glada men det finns alltid plats för fler och det är ett utmärkt tillfälle att hälsa på sina grannar. Under december arrangerade föreningen en gemensam glöggkväll för alla boende i syfte att öka trivseln och bereda möjlighet att träffa sina grannar. Vi ser gärna att fler medlemmar och hyresgäster tar chansen att komma och träffas vid dessa tillfällen.

Ingen förhandling skedde avseende hyrorna för hyresrätter 2009 på grund av en sen förhandling 2008. Styrelsen beslutade om en höjning av medlemsavgifterna enligt den ekonomiska planen med 2,3% från 1 april 2010.

Under 2009 har ytterligare fem 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 2009 amorterade föreningen 5 675 000 kr på lån i Nordea.

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 stängde föreningen under början av 2009 en tröskelswap om 17,5 miljoner kr med en fast ränta om 5,18% 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 4,35% fram till 2017-02-27. Under slutet av året stängdes även en vanlig ränteswap om 10 miljoner kr med en fast ränta om 3,93% fram till 2012-12-28. För att ersätta denna tecknades ett nytt avtal för en vanlig ränteswap om 15 miljoner kr med en fast ränta om 3,71% fram till 2015-02-27. Till räntekostnaden för swaparna tillkommer bankens marginal på den volym av lån som swaparna räntesäkrar och som alltid finns inbakad i låneräntan, denna marginal steg under finanskrisen men har återigen gått ner något.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2010 hoppas föreningen med att kunna fortsätta med utbyte av de sista hissarna och under hösten kanske någon ytterligare uppgång kan förses med ny hiss om någon ytterligare hyresrätt upplåts som bostadsrätt.

Under 2010 har föreningen kallat till hyresförhandling med hyresgästföreningen vad gäller föreningens hyresrätter. Föreningens yrkande är en höjning av hyrorna med 3,2% från 1 juli, men denna förhandling är i dagsläget inte avslutad.

Föreningen planerar att under 2010 tillsammans med grannföreningarna se över frågan gällande fastighetsboxar i entréerna utifrån den bedömning som gjorts av brevinkasten i fastigheterna samt arbetsmiljökrav från myndigheter.

Under början av 2010 har 43 750 kr amorterats.

Ingen ytterligare hyresrätt har upplåtits hittills under 2010.

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 2% från 1 januari 2009. Medlemsavgiften för 2010 höjdes med 2,3% från 1 april 2010. Någon ytterligare justering är inte planerad under 2010. För att kompensera för bla 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 justerades under 2008 av två hyresförhandlingar om totalt ca 5,2% varför ingen förhandling genomfördes under 2009. För 2010 har föreningen yrkat på en justering om 3,2% från 1 juli men den förhandlingen är ännu inte avslutad.

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. För närvarande återfinns en vakant lokal om ca 190 kvm.

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 24 175 000 kr. Under 2009 amorterade föreningen 5 675 000 kr på lån i Nordea. Under början av 2010 har 43 750 kr amorterats.

9

Årets resultat

2009 är föreningens sjunde hela verksamhetsår, och resultatet visar återigen ett underskott men vi fortsätter att långsamt gå mot bättre resultat. Även om det inte är roligt att redovisa ett underskott på -1 163 193 kr för föreningsstämman så är det i nivå med budget om man bortser från ej budgeterade kostnader för periodiskt underhåll. Det budgeterade underskottet var 686 000 kr men då ingår avskrivningar, som är en icke kassaflödespåverkande post om 1 065 000 kr. Rörelsekostnaderna för 2009 var betydligt högre än 2008 medan räntekostnaderna var betydligt lägre. Många stora projekt har avslutats de senaste åren så mer energi ska kunna läggas på en effektiv förvaltning framöver och satsningar som ökar kvaliteten i vårt boende. Eftersom fastigheterna är lite till åren så kommer det att komma nya projekt och oväntade driftsstopp som är kostsamma och svåra att förutse och budgetera. Ekonomin är alltid en utmaning för föreningen, men för att slippa onödigt oro kommer vi att förklara de största resultatposterna. Det är svårt att minska kostnaderna för mycket men om de kan hålla sig relativt stabila framöver så är det bra. 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 12 669 482 kr under 2009 var ca 125 000 kr lägre än budgeterat men 110 000 kr högre än 2008. Avvikelsen mot budgeten består främst av lägre intäkter från hyresrätter på grund av att ingen hyresjusteringen genomfördes under 2009 pga sen förhandling under 2008 samt att några lägenheter stått tomma i väntan på försäljning. Intäkterna från föreningens medlemsavgifter var något högre än budget pga fler medlemmar medan intäkterna från garagen var i nivå med budget. Under 2010 beräknas intäkterna bli något högre än årets.

Rörelsens kostnader

Totalt uppgick rörelsens kostnader till 9 969 476 kr vilket översteg budget med ca 1 250 000 kr vilket även var 700 000 kr högre än föregående år, utfallet kommenteras nedan.

Fastighetskostnaderna var under året 40 000 kr högre än budget och 15 000 kr högre än föregående år, vilket främst beror på bevakningskostnader under en tidsperiod vilka ej fanns med i budget.

För reparationer var avvikelsen mot budget 640 000 kr och trots det 500 000 kr högre än föregående år. Detta är en oacceptabelt hög nivå, men mycket av avvikelsen är oförutsedda händelser vilka är av engångskaraktär. Bland de största avvikelserna är kostnader för att reparera hissar vilket var 85 000 kr högre än budgeterat samt vattensador om 172 000 kr vilket innefattar åtgärder för fasadläckage samt översvämning i lägenhet. Tyvärr var föreningen under en period hårt ansatt av omfattande skadegörelse i både källare och entréer vilket lett till mycket höga reparationskostnader för bla lås och dörrar. Bland avvikelserna märks även ej budgeterade åtgärder om ca 100 000 kr som föreningen lät genomföra i lokaler under 2009. Reparationskostnaderna är svåra att budgetera då många delar i fastigheten fortfarande är lite gamla och slitna. Hissreparationer bör dock bli mycket lägre under 2010. 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 2009 men här återfinns 350 000 kr avseende kostnader för rensning av avloppsstammar för att minska antalet stopp. Även åtgärder i ventilationen om 200 000 kr till följd av anmärkningar vid OVK (obligatorisk ventilations kontroll) återfinns här.

De taxebundna kostnaderna uppgick till 3 770 000 kr och hamnade 60 000 kr högre än budget men 10 000 kr lägre än föregående år. Även om utfallet av energisparprojektet under året var bättre än kalkylerat så var värmekostnaderna något högre än föregående år. I de taxebundna kostnaderna ingår även kostnaderna för projektet till dess att avtalet löper ut så på sikt finns här en stor besparingspotential. Skillnaden mot budget utgörs av kostnader för sophämtning, en post som föreningen har begränsad möjlighet att påverka så det sköts av en samfällighet.

Övriga driftskostnader uppgick till 1 770 000 kr vilket är 110 000 kr lägre än budget och 170 000 kr lägre än föregående år. Den positiva effekten mot budget beror på att samfällighetsföreningen gjorde ett ännu bättre resultat än vi räknat med. Resultatet 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. Ett nytt försäkringsavtal från 2008 har halverat föreningens försäkringskostnader trots likvärdiga villkor.



Föreningen hade under 2009 kostnader för fastighetsskatt/fastighetsavgift om 465 116 kr vilket är i nivå med budget och föregående år.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader om 400 000 kr är 50 000 kr högre än budgeterat men i lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget är hänförlig till reservering för befarad hyresförlust och något högre kostnader för administrationen. Kostnaderna utgörs främst av kostnader för hyresdebitering och ekonomisk förvaltning.

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

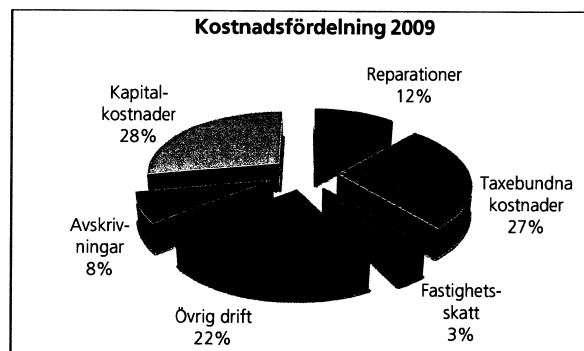
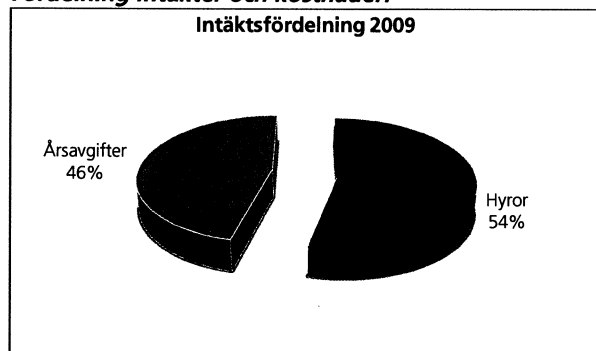
Avskrivningarna uppgår till 1 070 000 kr och är 0,5 % på fastigheternas bokförda värde. Långsiktigt kan avskrivningarna öka till 1 %. Viktigt att poängtera är dock att avskrivningar inte påverkar kassaflödet dvs det är inget vi betalar utan de är tänkta att visa hur fastighetens värde successivt förbrukas över en nyttjandeperiod. Eftersom vi försöker underhålla fastigheterna väl och har de kostnaderna i reparationer budgeterar föreningen med ett underskott motsvarande avskrivningarna.

Räntekostnaderna för föreningens lån var 900 000 kr lägre än budget och 950 000 kr lägre än föregående år. Vi räknar i budgeten med att räntekostnaderna kommer att öka en del under 2010. Eftersom föreningen har en stor del lån räntesäkrade kommer eventuella räntehöjningar inte att få full effekt. 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 -90 000 kr vilket är 390 000 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 kommer att fortsätta komma negativa överraskningar kostnadssidan med reparationer och liknande men ser man på lite längre sikt ser det ljus ut och vi räknar med både lägre energikostnader på några års sikt och fortsatt låga räntekostnader ett tag 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 7 087 490 kr under 2009 trots årets negativa resultat.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter BR-lgh (yta 11 934 kvm) 487 kr
Hyror lokaler (yta 3 626 kvm) 576 kr
Hyror HR-lgh (yta 2 891kvm) 971 kr
Hyror garage (total yta 18 452 kvm) 100 kr
Övriga intäkter 6 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 88 kr
Taxebundna kostnader 204 kr
Fastighetsskatt 25 kr
Övrig drift 165 kr
Avskrivningar 58 kr
Kapitalkostnader 210 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14826 kvm bostäder och 3626 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	487	484	456	434
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 940	7 627	7 916	8 162
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	24	27
Värmekostnad/kvm totalyta	142	140	143	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	16	18

Skatter och avgifter

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 hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades bostadsrättsföreningar med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Dock har föreningen stora ansamlade skattemässiga underskott varför någon statlig skatt inte är aktuell på många år med nuvarande regelverk.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 163 193
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-10 886 339
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 238
av fond för yttre underhåll lanspråktagas enligt stadgar	550 781
summa fritt eget kapital	-12 061 989

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-12 061 989**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 555 526	12 480 327
Övriga rörelseintäkter		113 956	71 825
		<u>12 669 482</u>	<u>12 552 152</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-788 177	-773 493
Reparationer		-1 071 798	-592 353
Periodiskt underhåll		-550 782	-156 525
Taxebundna kostnader		-3 768 285	-3 782 544
Övriga driftskostnader		-1 773 181	-1 947 372
Fastighetsskatt		-465 116	-449 060
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-396 388	-426 789
Personalkostnader		-82 795	-82 074
Avskrivningar		-1 072 954	-1 063 367
		<u>-9 969 476</u>	<u>-9 273 578</u>
RÖRELSERESULTAT		2 700 006	3 278 574
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 844	566 130
Räntekostnader		-3 872 043	-5 392 088
		<u>-3 863 199</u>	<u>-4 825 958</u>
ÅRETS RESULTAT		-1 163 193	-1 547 383

9

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	222 233 404	223 293 825
Pågående nyanläggning Not 4	26 592 948	26 195 569
Maskiner och inventarier Not 5	50 131	24 663
	<u>248 876 482</u>	<u>249 514 058</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	6 000	6 000
	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	248 882 482	249 520 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 367	24 171
Skattefordringar	4	0
Övriga fordringar	133 116	17 131
Förutbetalda kostnader Not 6	543 083	515 475
	<u>688 570</u>	<u>556 778</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	444 598	653 001
SBC klientmedel i SHB	2 556 560	1 296 555
	<u>3 001 158</u>	<u>1 949 556</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 689 728	2 506 334
SUMMA TILLGÅNGAR	252 572 211	252 026 391



BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 7		
Inbetalda insatser		136 902 776	133 528 434
Upplåtelseavgifter		39 927 855	36 214 707
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 488 340	1 475 883
		178 318 971	171 219 024
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-10 898 796	-9 338 956
Årets resultat		-1 163 193	-1 547 383
		-12 061 989	-10 886 339
SUMMA EGET KAPITAL		166 256 982	160 332 684
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	82 650 000	85 825 000
		82 650 000	85 825 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	175 000	2 675 000
Leverantörsskulder		809 685	250 229
Övriga kortfristiga skulder		597 483	1 305 645
Upplupna kostnader	Not 10	922 077	554 200
Förutbetalda avgifter och hyror		1 160 984	1 083 633
		3 665 229	5 868 707
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		252 572 211	252 026 391
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	116 000 000	116 000 000
Varav i eget förvar (ägararkivet i pantbrevsarkivet)		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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:

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Pågående nyanläggning – ombyggnadsprojekt	0,5%	0,5%
Inventarier	10-20%	10%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 812 198	5 610 869
Hysesintäkter	6 743 328	6 869 458
	12 555 526	12 480 327

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	216 220	221 267
Fastighetsskötsel enligt beställning	34 773	48 939
Städning entreprenad	211 248	211 248
OVK Obl. Ventilationskontroll	30 375	72 470
Hissbesiktning	10 640	17 719
Myndighetstillsyn	15 232	3 025
Bevakning	47 972	0
Gemensamma utrymmen	1 341	0
Gård	1 053	0
Serviceavtal	181 837	0
Värmeanläggning	0	115 506
Ventilation	0	55 012
Förbrukningsmateriel	24 769	28 307
Teleport/hissanläggning	12 718	0
	788 177	773 493

Not 2 (fortsättning)	2009	2008
Reparationer		
Hyseslägenheter	83 771	58 955
Lokaler	111 351	57 379
Gemensamma utrymmen	0	10 043
Tvättstuga	37 333	13 712
Sophantering/återvinning	2 404	6 221
Källare	83 612	0
Entré/trapphus	82 383	5 579
Portar	0	12 849
Lås	52 625	12 556
VVS	65 662	62 493
Värmeanläggning/undercentral	23 824	5 748
Ventilation	111 068	49 235
Elinstallationer	14 458	14 543
Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	11 192	0
Teleportanläggning	0	9 703
Hiss	185 700	214 389
Fönster	6 442	9 653
Skador/klotter/skadegörelse	28 190	8 350
Vattenskada	171 783	40 946
	1 071 798	592 353
Periodiskt underhåll		
VVS	336 657	0
Ventilation	198 375	0
Fasad	0	55 268
Balkonger/altaner	15 750	101 257
	550 782	156 525
Taxebundna kostnader		
El	426 126	0
El fast kostnad	0	111 227
El rörlig kostnad	0	339 783
Värme	1 724 635	1 675 383
Olja	894 526	900 664
Vatten	325 044	298 277
Sophämtning/renhållning	390 981	436 333
Grovsopor	6 973	7 673
Teleportanläggning	0	11 505
Hiss	0	1 699
	3 768 285	3 782 544
Övriga driftskostnader		
Försäkring	72 398	129 711
Samfällighetsavgift	1 479 451	1 609 791
Kabel-TV	221 332	207 870
	1 773 181	1 947 372
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	465 116	449 060

G

Not 2 (fortsättning)	2009	2008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	18 199	4 906
Datakommunikation	0	12 417
Juridiska åtgärder	5 629	20 188
Inkassering avgift/hyra	13 105	18 849
Befarade förluster	11 920	0
Revisionsarvode extern revisor	28 729	28 240
Föreningskostnader	0	10 000
Styrelseomkostnader	2 700	10 090
Förvaltningsarvode	250 741	205 930
Arvode SBC övrigt	0	1 926
Administration	26 779	18 460
Korttidsinventarier	3 305	8 737
Konsultarvode	26 701	78 467
Medlemsavgift SBC ek för	8 580	8 580
	396 388	426 789

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	63 000	61 980
Sociala kostnader	19 795	20 094
	82 795	82 074

Avskrivningar

Byggnad	762 874	762 874
Förbättringar	297 548	295 561
Inventarier	12 533	4 933
	1 072 954	1 063 367

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	9 969 476	9 273 578
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
--------------	-------------------	-------------------

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	229 228 982	229 228 982
Utgående anskaffningsvärde	229 228 982	229 228 982

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 935 157	-4 876 723
Årets avskrivningar enligt plan	-1 060 421	-1 058 434
Utgående avskrivning enligt plan	-6 995 578	-5 935 157

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	222 233 404	223 293 825
	43 737 724	43 737 724

Not 3 (fortsättning)	2009-12-31	2008-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 800 000	120 800 000
Taxeringsvärde mark	66 946 000	66 946 000
	187 746 000	187 746 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	169 600 000	169 600 000
Lokaler	18 146 000	18 146 000
	187 746 000	187 746 000

Not 4		
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Pågående ombyggnadsprojekt	26 592 948	26 195 569
	26 592 948	26 195 569

Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 942	60 942
Anskaffat under året	38 000	0
Utgående anskaffningsvärde	98 942	60 942

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-36 278	-31 345
Årets avskrivningar enligt plan	-12 533	-4 933
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 811	-36 278

Redovisat restvärde vid årets slut	50 130	24 663
---	---------------	---------------

Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Samfällighetsavgifter	298 731	381 523
Kabel-TV	55 333	55 333
Telefonabonnemang	969	1 133
Användarlicens dataprogram	0	513
Försäkring fastighet	37 747	34 652
Webbhotell	0	281
Bredband	0	284
Städning	17 604	17 604
Låneräntor	0	24 152
Ekonomisk och teknisk förvaltning	132 699	0
	543 083	515 475

**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	136 902 776	3 374 342	0	133 528 434
Upplåtelseavgifter	42 564 583	4 147 658	0	38 416 925
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 636 729	-434 510	0	-2 202 219
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 488 340	12 457	0	1 475 883
Summa bundet eget kapital	178 318 971	7 099 947	0	171 219 024
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-10 898 796	-12 457	-1 547 383	-9 338 956
Årets resultat	-1 163 193	-1 163 193	1 547 383	-1 547 383
Summa ansamlad förlust	-12 061 989	-1 175 650	0	-10 886 339
Summa eget kapital	166 256 982	5 924 297	0	160 332 684

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar
lansspråktagande enligt stadgar

Vid årets slut

2009

2008

1 475 883

1 069 170

563 238

563 238

-550 781

-156 525

1 488 340

1 475 883

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nordea Hypotek *
Nordea Hypotek
Nordea Hypotek
Nordea Hypotek
Summa skulder till kreditinstitut

**Räntesats
2009-12-31**

**Belopp
2009-12-31**

**Belopp
2008-12-31**

**Villkors-
ändringsdag**

2010-04-21

rörligt

rörligt

rörligt

6,140 %

17 062 500

17 237 500

1,910 %

24 937 500

24 937 500

1,530 %

17 456 250

17 456 250

1,440 %

23 368 750

28 868 750

82 825 000

88 500 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-175 000

-2 675 000

82 650 000

85 825 000

RänteSwap kontrakt

Nordea * (bundet lån till rörligt)

Nordea

Nordea

Nordea

S:a lån som omfattas av ränteswapar:

**Föreningen
betalar**

**Nordea
betalar**

**Nominellt
belopp**

**Förfallodag/
löper till**

0,3610%

5,750%

17 500 000

2010-04-21

3,640%

0,495%

25 000 000

2011-03-30

3,710%

0,480%

15 000 000

2015-02-27

4,350%

0,483%

25 000 000

2017-02-27

82 500 000

Totalt marknadsvärde för föreningens derivat per 2009-12-31 var -3 234 815 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Fastskötsel entreprenad	56 570	18 506
El	35 569	44 450
Värme	275 789	359 070
Vatten	53 184	45 865
Extern revisor	30 000	30 000
Bankgiroavgift	3 027	3 298
Rensning sopsug	0	3 545
Telefonabonnemang	1 489	1 838
Låneräntor	116 037	0
Övrigt förbrukningsmaterial	0	815
Åtgärd fasad	0	46 668
Dröjsmålsränta	0	145
Teknisk förvaltning utöver avtal	214 367	0
Mäklararvode	53 250	0
Styrelsearvode	63 000	0
Sociala avgifter	19 795	0
	922 077	554 200

Göteborg den 18 / 5 2010

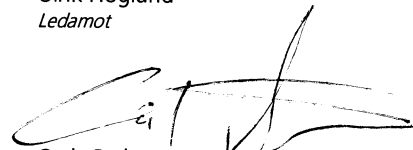

Magnus Billström
Ledamot


Michael Dahlgren
Ledamot


Ulrik Höglund
Ledamot


Lena Johansson
Ledamot

Ann-Sofie Meldau
Ledamot


Carl Cedergren
Ledamot


David Wendleman
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2010

KPMG AB


Göran Johansson
Sektoriserad 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 2009. 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 ersättningsskyldig 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 2010- 05-24

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor