

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2000 till 31 december 2000.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 12 mars 1982 och registrerades den 29 mars 1982. Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Fatburen Nedre 1 och Fatbursbågen 1 i Maria församling. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 1 oktober 1990.

I föreningen finns 265 bostadsrättslägenheter och 20 bostadsrättslokaler. Dessutom har föreningen ett antal egna lokaler. Samtliga bostadsrättslokaler innehas av HSB Stockholm. HSB Stockholm hyr ut sina lokaler till olika lokalhyresgäster.

Under verksamhetsåret har 33 stycken bostadsrättslägenheter överlåtit.

STYRELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2000. En extra föreningsstämma hölls den 26 september 2000.

Ledamöter fr.o.m. ordinarie årsstämma den 23 maj 2000.

Hans Alfvin
Bernt Högqvist
Göran Lagerstedt
Maj-Britt Lind
Gunnar Malmqvist
Inga Pettersson
Susanna Reisch
Jan Scherman, HSB Stockholm
Inga-Lena Tofte

Suppleanter

Pamela Lund Bergström
Anders Svensson, HSB Stockholm
Eric Thomas
Adjungerad: Lars Skemark, Einar Mattsson Byggnads AB (teknisk förvaltare)

Ledamöter fr.o.m. extra årsstämma den 26 september 2000:

Hans Alfvin
Sven Hedberg
Bernt Höggqvist
Maj-Britt Lind
Pamela Lund Bergström
Susanna Reisch
Jan Scherman, HSB Stockholm
Eric Thomas
Inga-Lena Tofte

Suppleanter

Göran Brocknäs
Peter Hagman
Anders Svensson HSB Stockholm
Adjungerad: Lars Skemark, Einar Mattsson AB (teknisk förvaltare).

I vår går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Eric Thomas, Bernt Höggqvist, Inga-Lena Tofte, Maj-Britt Lind och Pamela Lund Bergström samt för suppleanterna Göran Brocknäs och Peter Hagman.

Firmatecknare

Föreningens firma har fram till den 23 maj 2000 tecknats av styrelsen eller Göran Lagerstedt, Gunnar Malmqvist, Marja Temmes och Inga-Lena Tofte, två i förening. Efter ordinarie årsmöte den 23 maj Göran Lagerstedt, Gunnar Malmqvist, Bernt Höggqvist och Inga-Lena Tofte, två i förening. Efter extra årsstämma 26 september Hans Alfvin, Eric Thomas, Bernt Höggqvist och Inga-Lena Tofte, två i förening.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har sedan den 23 maj 2000 varit Björn Pernehagen och suppleant Barbro Silfverhielm. Under hela året har även Borevision AB, HSB Riksförbunds Revisionsbyrå fungerat som revisor.

Distriktsombud

Stämman valde Göran Lagerstedt, Gunnar Malmqvist, Inga Pettersson och Inga-Lena Tofte som distriktsombud. Som suppleanter valdes Maj-Britt Lind och Susanna Reisch.

Valberedning

Till valberedning har utsetts Eivor Holsberg-Torén, Ulf Jonsson, Tomas Persson och Martin Madsen.

STYRELSENS ARBETE OCH MÅLSÄTTNING

Under verksamhetsåret har 15 protokollförda sammanträden hållits samt en extra stämma den 26 september. Dessutom har en heldags styrelsekonferens hållits under hösten 2000. Konferensen behandlade Brf Bågens ekonomi.

Styrelsens målsättning

Styrelsens målsättning är att bygga upp en stabil ekonomi i föreningen för att kunna möta framtida kostnadsökningar. Detta görs genom att på ett effektivt sätt förvalta föreningens tillgångar, målmedvetet arbeta för att öka intäkterna samt pressa drift- och underhållskostnaderna. Eventuella avgiftshöjningar bör vara låga och fördelade över en längre period i stället för stora engångshöjningar.

Uthyrning av lägenhet i andra hand

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsuthyrning. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättsinnehavare som möjligt också bor i sina lägenheter. Styrelsen har därför intagit en restriktiv policy i denna fråga. Det innebär att styrelsen följer den rättspraxis som har utvecklats genom hyresnämndens avgöranden. Styrelsen avser också att kontrollera om det pågår oanmälda andrahandsuthyrningar. Denna kontroll skall ske bland annat med hjälp av en skriftlig förfrågan till bostadsrättshavaren.

HSB Stockholms bostadsrättslokaler

I juni bestämde styrelsen att återuppta förhandlingar mellan Brf Bågen och HSB Stockholm Fastighetssektion om förvärv av HSB Stockholms bostadsrätter med ett helt nytt team (Eric Thomas [sammankallande], Hans Alfvén, Pamela Lund-Bergström, Göran Lagerstedt [adjungerad]). HSB ändrade också sin förhandlingsgrupp.

Förutsättningen för en lyckad förhandling tycks vara att man glömmer det som har hänt förut och tittar framåt. Styrelsens uppfattning förblir i enighet med vad som redovisats på tidigare stämmor att ett eventuellt förvärv inte får negativt påverka Brf Bågens ekonomi. Ett sådant förvärv måste godkännas av föreningsstämma.

För att förbättra chanserna för en lyckad förhandling bestämde styrelsen och HSB att beställa en gemensam värdering av lokalerna. Värderingen är klar i början av 2001.

HSB Stockholm avser att, med start under år 2001, bygga om lokalerna på plan 1 i Bågen (mellan portikerna) till bostäder och sälja dessa till marknadspris, varför de inte ingår i förhandlingen. Enligt stadsplanen måste dessa lokaler på sikt vara bostäder. Ombyggnaden kräver ett stämmobeslut, för vilket underlag förväntas presenteras till ordinarie stämman 2001.

Klotter och skadegörelse

Förutom bekymret med sanering medför också klottret på våra fastigheter stora kostnader. Under 2000 uppgick föreningens kostnader för klottersanering (utförd av Johanneshov Ståd AB) till ca 200 000 kronor, att jämföras med föregående år på ca 97 000 kronor. Vår näst högsta notering hittills var år 1997 då klottersaneringskostnaderna uppgick till ca 190 000 kronor. Kostnaderna ökar således och är svåra att förutsäga.

Nycklar

Styrelsen tog under slutet av året beslut om att byta samtliga lås och nycklar inom fastigheterna. Anledningen var att städfirman blivit bestulen på nycklar tillhörande Bågen, men den främsta orsaken var att vi ville öka säkerheten samt få ett system för att dokumentera våra lås och nycklar. Det faktiska utbytet sker under 2001.

Värmesystemet

Under en tid har vissa lägenheter haft svårigheter med temperaturen på varmvattnet. Detta har lett till att handdukstorkarna, som ju dessutom är värmekälla i badrummen, inte blivit varma nog. En utredning har gjorts och det har konstaterats att vissa backventiler i blandarna ej håller måttet. Styrelsen utreder kostnaderna för olika åtgärder.

Avluftning av VVS-systemet

Under de senaste åren har doft spridit sig i Bågenhusets vindsutrymmen. Det har funnits anledning att misstänka avluftningen av VVS-systemet. Vår förvaltare har tillsammans med en VVS-konsult gjort en utredning. Denna visar att avluftningsrören mynnar under taknocken, detta på grund av bland annat att Bågens arkitekt Bofill ville hålla taket helt rent och fritt från genomföringar. Besiktning har skett och styrelsen diskuterar olika vägar att lösa problematiken. Dessutom försiggår överläggningar med HSB om ansvarsfrågan.

Belysning i Fatbursparken

Genom åren har en mängd försök gjorts för att hitta rätt belysning i parken och utefter Bågen. Målet har varit att hitta belysning som både optimerar säkerhet och estetik. Dessa parametrar är inte alltid så lätta att kombinera. Det står nu klart att armaturen Berlin från Philips på arm har fungerat bäst vid Bågenhuset. Byte är preliminärt planerat till hösten 2001.

Utemiljön

Styrelsen, representanter för föreningens miljögrupp har tillsammans med representant för Brf Söder Torn haft fyra sammankomster med Stadsdelsförvaltningen och Gatu- och Fastighetskontoret angående framför allt Fatbursparken. Brf Bågen har härvidlag bidragit med en tredjedel av kostnaden de nya papperskorgar som placerats ut i parken under fjolåret. Till julen 2000 fortsatte traditionen med införskaffande av hög gran i Fatbursparken genom Stadsdelsförvaltningen. Granen har finansierats av föreningen och sponsorer i vår omgivning.

Fastighetsbesiktning

Styrelsen har utfört en särskild besiktning av marksättning i april 2000. Marksättningen (plattor) utanför fastigheten har ökat. Detta måste på sikt åtgärdas. Att åtgärda marksättning är kostsamt. Dialog har förts med HSB om detta kan hänföras till normala sättningar eller inte för att tydliggöra vem som ska betala eventuella åtgärder.

Renovering av entréer

Enligt stämmobeslut år 1998 skall en uppfräschning (målning) av hisspartier och entréer genomföras. Renoveringens genomförande har avvaktats beroende på väntande ombyggnad av våning 1 i delar av Bågen. Den totala kostnaden kan sänkas om hela arbetet utförs i samband med planerad uppfräschning efter ombyggnad. Likformigheten i hela fastigheten säkerställs också på ett helt annat sätt. Arbetet har hög prioritet att genomföras efter ombyggnaden av plan 1.

Internet

Under februari uppgraderades föreningens gamla Internetaccess från 256kbps till 2Mbps hastighet. Tjänsten har dock varit otillfredsställande; den faktiska hastigheten har inte nått de 2Mbps som lovades, dessutom har vi råkat för flera avbrott, varav ett varade i nästan en vecka.

I juni utsåg styrelsen en Internetansvarig med 15 års erfarenhet av Internetsdriftfrågor. Målet var att förbättra och göra Internettjänsten mer professionell. Vad gäller Internetaccess bestämde styrelsen att bortse från specialiserade bredbandsleverantörer och istället köpa den nödvändiga utrustningen för att kunna handla tjänsten hos vanliga Internetleverantörer (där företag köper sin Internetaccess). Förutsättningarna för att få högre kvalitet och lägre pris tycktes vara bättre än hos bredbandsleverantörerna. En annan fördel är att föreningen har bättre kontroll över sina kostnader och handlar på en marknad där priserna sjunker regelbundet, vilket skyddar medlemmarna mot eventuella prishöjningar hos bredbandsleverantörerna.

Fem leverantörer kontaktades för den nya förbindelsen, varpå priset förhandlades ned i 3 rundor. Den gamla 2Mbps bredbandsförbindelse har till samma prislapp bytts till en 4Mbps huvudförbindelse från Skanova (f.d. Telia Carrier & Nät) samt en reservförbindelse från Internet 5, även den på 4Mbps. Går Skanovas förbindelse nere kan trafiken kopplas till reservförbindelsen, som är i princip oberoende av Skanovas infrastruktur. Skanova garanterar dock en tillgänglighet på 99.6 %. De nya avtalen ger även föreningen möjlighet att ansluta de företag (med lokal i Bågen) som är intresserade.

58 % av föreningens medlemmar var i december 2000 uppkopplade till föreningens datanät. Det blir 153 medlemmar, det vill säga 14 fler medlemmar än samma tid året innan, en ökning med 10 %. Antalet anslutna företag ökade från 1 till 7. Avgiftsmässigt motsvarar de 6 nya företag ca 60 ytterligare medlemmar. Intäkterna har därför ökat med 53 % sedan förra året. Den starka ökningen kommer dock inte att fortsätta i framtiden då nästan alla företag och 58 % av medlemmar är redan anslutna. Intäkterna kan faktiskt komma att minska något år 2001 på grund av ombyggnaden av lokalerna på plan 1 till bostäder, vilket påverkar ett av de anslutna företagen. Flera av HSB:s hyresavtal kommer också att omförhandlas år 2001, vilket kan leda till att några anslutna företag flyttar. Tjänsten är dock inte beroende av inkomsterna från företagen.

Internetcaféerna den första onsdagen varje månad fortsatte även detta år. Huvudämnet för mötena är fortfarande Internet, men diskussionerna har kommit att bli alltmer allmänna vad gäller aktiviteter i föreningen. Diskussionerna om att bilda en speciell webbgrupp har tyvärr inte ännu lett till något resultat. Både föreningen och ett par studenter genomförde under året en enkät om internetanvändningen i föreningen.

Nederländska transportministeriet ordnade den 29 september ett studiebesök i Brf. Bågen för trettioåttio personer från företag och förvaltning från Holland. Förutom en kort presentation av vårt datanät fick de också besöka några familjer i föreningen.

Intäkter och utgifter förs på ett särskilt konto i föreningen.

Lokalhyresgäster

Brf Bågen har sammantaget fem lokaler uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Två lokaler, Fatburs Brunngata 19 och Västgötagränd 17, är uthyrda som förskola och studielokal till Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd.

I Fatburs Brunngata 31 har föreningen sedan den 1 januari 1995 hyrt ut en lokal till Advokatfirman Söderlund-Linder. Från år 2000 har föreningen en ny hyresgäst, Advokatfirman Glendor AB.

I Västgötagränd 21 hyr föreningen ut till en frukt, tobak och godisaffär.

Sedan februari 1997 hyr Katolska Kyrkan (Caritas) lokalen på Västgötagränd 3.

Övriga lokalhyresgäster i Bågen och Tempelfastigheten hyr av HSB Stockholm som är bostadsrättsinnehavare.

Samfälligheter

Föreningen ingår, tillsammans med övriga tomträttsinnehavare inom Södra Stationsområdet, i samfälligheter för det gemensamma garaget (vilket sköts av CarPark) som delvis ligger under templen och för sopsugsanläggningen i området.

Styrelsens åtgärder angående motioner från föregående ordinarie stämma.

Motion nr 1 (Susanna Reisch).

Motionären föreslog att föreningen skall ta extra betalt av de firmor som använder grovsoprum samt att bostadsrättshavarna inte skall ställa in gamla möbler och stora saker i soprummen.

Stämman avslög motionen och gav uppdrag åt styrelsen att utreda förutsättningarna att ändra stadgarna i syfte att tillgodose motionärens önskemål.

Stadgeändringar tar lång tid att genomföra, styrelsen vill därför avvakta och hoppas på att bostadsrättshavarna ändrar beteendet.

För firmor öppnas soprummet Västgötagränd 15 varje tisdag 9.30-10.00.

Fastighetsskötaren övervakar att endast lämpliga sopor kastas. Firmorna har inte tillgång till andra soprum. Angående bostadsrättshavarna kan vi endast uppmana dem att inte kasta bland annat kylskåp och möbler, vilka kostar föreningen stora pengar att forsla bort. Soprummen skall märkas upp bättre för att underlätta korrekt sopsortering. Soporna hämtas nu 1 gång per vecka. Antalet sopsorteringskärl har ökat. Om vi lägger alla sopor i kärlet blir hanteringen avsevärt mycket billigare. Allt som hamnar utanför kostar extra för föreningen.

Motion nr 5 (Håkan Heden).

Motionären yrkade att stämman skulle uttala att grovsopshanteringen inte fungerar bra. Dessutom att stämman skulle uppdra åt styrelsen att lösa grovsopshanteringen så att den blir billigare. Styrelsen skulle också få uppdraget att undersöka möjligheterna att rusta soprummen och hyra ut ett eller båda för andra ändamål. Redovisning på ordinarie stämma 2001.

Styrelsen har hittills ansett att totalt stänga ett eller båda soprummen inte är vare sig praktiskt genomförbart eller av betydande intäktsgenererande vikt med tanke på initial renoveringskostnad och lokalens läge och planering. I första hand bör soprummen anpassas för

att så kostnadseffektivt som möjligt fungera som soprum. I det läge föreningen har överkapacitet på sophantering kan andra åtgärder diskuteras. Styrelsen söker för närvarande gångbara alternativ till nuvarande grovsophantering. Om bostadsrättshavarna förbättrar själva grovsophantering så sänks automatiskt kostnaderna. Det avgörande för kostnadseffektivitet är en optimering av antalet hämtningar och kärl samt att föreningens medlemmar sorterar rätt och inte slänger sopor utanför kärLEN.

FÖRENINGSVVERKSAMHET

Föreningens gemensamhetslokaler

Lokalgruppens sju medlemmar sköter om och underhåller de gemensamma lokaler som föreningen har. Lokalgruppens huvudsakliga insats är att sköta nyckelutlämningen i puben varje torsdag.

Lokalgruppen arrangerade i augusti en gårdsfest i Fatbursparken utanför puben. Alla som kom på picknicken bjöds på kaffe, saft och glass.

Första advent ordnades traditionsenligt adventsglögG i puben. Lokalgruppens egen expert Eric Lothigius kokade glögG som alla bjöds på. Dessutom serverades kaffe och juice.

Bågbladet

Föreningens uppskattade medlemsblad "Bågbladet" har utkommit med 4 nummer med färsk information om vad som händer inom föreningen. Bladet innehåller även namn och telefonnummer till viktiga nyckelpersoner. Redaktionen består av Dan Sahlin (ansvarig utgivare) samt Gunilla Arvén och Elisabet Tjernlund.

Trappombud

I varje port i föreningen finns ett trappombud. Till trappombudets uppgift hör bland annat att uppmärksamma/se till de till porten hörande allmänna utrymmena såsom trapphus, källare, tvättstuga, förråd med mera samt att även informera nyinflyttade grannar. Trappombuden fungerar som en viktig kanal mellan styrelsen och föreningens medlemmar. En lista över trappombuden finns i föreningens tidning Bågbladet.

Trappombudsmöte har hållits under vintern och hösten år 2000. Ett extra trappombudsmöte hölls i januari 2001 då en genomgång av cykelrummen i föreningen gjordes inför det kommande låsbytet i mars 2001.

Förenings- och studieverksamhet

Styrelsemedlemmar har deltagit på möten med andra bostadsrättsföreningar, bostadsmässan, ombyggnaden av KF-huset samt med föreningen Söder Torn om Fatbursparken och garagesamfälligheten.

Genom distriktsrådet på Södermalm har vi boende kunnat delta på olika temakvällar, författarafton och galleriafton.

EKONOMI

Från och med år 2000 tillämpas den nya EU-anpassade Årsredovisningslagen vilket innebär vissa förändringar i uppställningen från tidigare år. Inga kostnadsslag har utgått utan finns med som tidigare om än på andra platser i redovisningen. Från och med den 1 december 2000 har föreningen beviljats frivillig moms på lokaler med momspliktiga lokalhyresgäster. Detta innebär ett merarbete men vi räknar att på sikt minska våra kostnader då vi får dra en del av ingående moms, fastställd per fastighet.

Föreningen gjorde en vinst 2000 på 104 060 kronor att jämföras med en vinst på 141 035 kronor år 1999. Resultatet är klart bättre än den försiktiga prognos som styrelsen lämnade under förra årsstämman och beror främst på sänkta räntekostnader, uppskjutna renoveringsarbeten, tillfälligt lägre fastighetsskatt och lägre tomträttsavgäld.

Årsavgifter och hyresintäkter

I oktober 1998 beslutades om en avgiftshöjning med 3% fr.o.m. 1 januari 1999.

I oktober 1999 beslutades om en avgiftshöjning med 2% fr.o.m. 1 januari 2000.

I oktober 2000 beslutades om en avgiftshöjning med 2% fr.o.m. 1 januari 2001.

Årsavgiften för 2001 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m² till ca 916 kr/m² lägenhetsyta och år.

Årsavgifter och hyresintäkter^I var högre 2000 än 1999 till följd av årsavgiftshöjningen om 2%. Höjningen var nödvändig för att parera förändringarna avseende minskade räntebidrag, ökade kostnader för drift och löpande underhåll och fastighetsskatt som beror på politiska nyckler.

Drift- och löpande underhåll

Driftskostnader^{II} och löpande underhåll uppgick till 6 070 015 kronor vilket är en ökning med mer än 780 000 kronor jämfört med året innan. De största posterna var:

Fjärrvärme 1 301 692 kronor

Fastighetsel 798 209 kronor

Reparationer 1 369 305 kronor.

Klottersaneringen uppgår till 199 592 vilket är mer än fördubbling (97 385) jämfört med föregående år. En viss ökning av underhållet för tvättstugor är rimlig med hänsyn tagen till maskinparkens ålder. Under år 2000 gjordes en konvertering av torktumlarna, på grund av nya miljökrav, till en kostnad 228 000 kronor. Den stora ökningen för VVS beror på stamspoling som gjordes under hösten.

Teknisk förvaltning 744 284 kronor.

Från och med årets början förvaltar Einar Mattsson Byggnads AB vår fastighet. Förvaltningen är mer omfattande och bör medföra en högre servicegrad vilket medfört en kostnadsökning.

^I Se Not 2

^{II} Se Not 2

Vatten 764 847 kronor.

Den mycket stora ökningen av kostnaden för vatten (ca 320 000 kronor) beror till stor del på ett fel hos en lokalhyresgäst. Felet är åtgärdat. Förvaltaren har begärt in statistik på vattenförbrukningen och utreder om vi kan få kompensation.

Städning inklusive tvätt av entrémattor kostade under året ca 280 991 kronor.

Kostnader för grovsopor är i jämförelse med andra fastigheter höga, ca 500 (425) kronor fördelat per medlem, och stigande.

Periodiskt underhåll

Inget periodiskt underhåll har utförts förutom spolning av stammar som kostnadsförts som löpande underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 1 250 000. Detta kompenserar avlyftet för entrédörrarna som gjordes föregående år.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten har tack vare ändrad lagstiftning sänkts med ca 350 000 kronor under 2000 och uppgick till ca 1 350 000 kronor. När det gäller fastighetsskatten år 2001 överklagade vi de satta taxeringsvärdena och fick de sänkta för våra lokaler med 19 400 000 kronor. För år 2001 innebär det en sänkt fastighetsskatt med cirka 230 000, då taxeringsvärdet multipliceras med omräkningstalet 1,19 och skatten på lokaler är 1%. Totalt för Brf Bågen innebär det i runda tal att fastighetsskatten för år 2001 sänks från det ursprungliga förslaget 1 590 000 kronor till 1 360 000 kronor. Att vi överklagade berodde på att vi fått taxeringsvärden på lokaler efter schablonhyra som vida översteg den verkliga hyran.

Tomträttsavgälden har omförhandlats och sänkts med hela 560 000 kronor och uppgår till 2 016 500 kronor.

Brf Bågens lån

Föreningens långsiktiga skulder i form av fastighetslån uppgår den 31 december 2000 till 223 223 290 kr. Taxeringsvärdet uppgår till 224 415 000 kr på samma datum. Föreningens fastighetslån understiger således taxeringsvärdet.

I maj år 2000 förföll ett lån på ca 19 600 000 kronor till 9,5% ränta och i december ett lån på 50 000 000 kronor till 6,15% ränta. Lånet i maj löste styrelsen och använde då omsättningstillgångar. Det resterande beloppet, ca 9 000 000, placerades till rörlig ränta (checkkredit). Då hösten var turbulent när det gäller räntor förtidsbands 30 000 000 av decemberlånet till en ränta på 5,48% under september med en löptid av knappt två år. De övriga 20 000 000 kronorna band vi vid omsättningsdatum till en ränta på 5,48% med löptid av tre år.

Då läget på räntefronten förbättrades radikalt efter styrräntesänkningar i USA under december 2000-januari 2001 har vi ansett att vi kan ha en del av lånestocken med kortare löptid. Lånet på ca 47 700 000 kronor har därför placerats med 20 000 000 kronor till en ränta på 5,21% med en löptid på fyra år och resten 27 700 000 kronor med 90 dagars löptid. Ränta för första 90 dagars perioden är 4,48%. Vi har också ett lån på ca 27 000 000 som omsätts i december år 2001. Styrelsen kommer att under året att bevaka ränteutvecklingen för att se om det behövs vidtas åtgärder.

Den enda möjligheten att få stabilitet i ekonomin och på sikt få ner Brf Bågen kostnader i form av räntor är att amortera ned lånen. Under 1999 understeg den fasta amorteringen 500 000 kronor, vilket är för lågt i relation till föreningens lånebörda. Lånen som omplacerades under 1999 till den låga räntesatsen 4,87 % är amorteringsfria. Den fasta amorteringen har ökats och uppgår därmed till ca 900 000 kronor år 2000.

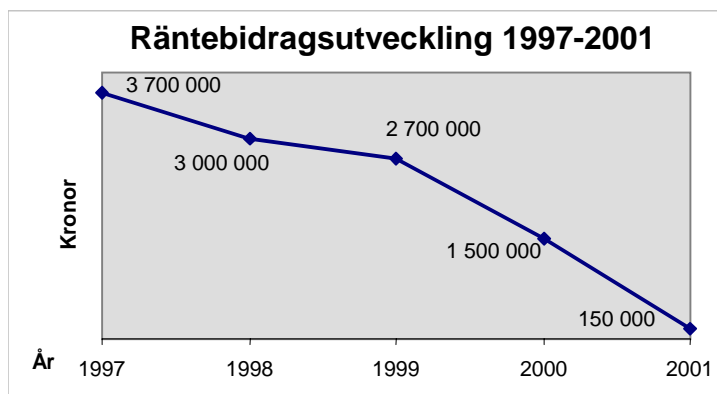
Amorteringen på våra lån har ytterligare ökats för att på sikt utgöra 1% av lånestocken och är under år 2001 ca 2 000 000 kronor.

Räntebidrag

Räntebidraget har minskats successivt de senaste åren.

Internet

Föreningens Internetkonto har under året gått med vinst. Föreningens Internetanvändning skall vara självbärande. Det innebär att eventuella förluster och/eller vinstmedel fonderas till nästkommande år och skall inte belasta medlemmar som inte är anslutna till nätverket.



Prognos 2001

Styrelsen beräknar att Brf Bågen skall uppnå ett överskott för år 2001.

Utfallet är dock beroende av osäkra parametrar som räntan, fastighetsskatten, ökat underhåll och kostnader för marksättning. Fastighetstaxeringens omräkningstal beräknas öka år 2002 vilket medför ökad fastighetsskatt. Omfördelning mellan lokalyta och bostadsyta kommer att ske i och med HSB:s ombyggnad av sina lokaler. Detta påverkar också skattekostnaderna. Under 2002 kommer även skattesatsen på bostäder att öka från 0,35% till 0,7%.

Disposition av överskottsmedel

Styrelsen för Brf Bågen föreslår att årets överskott på 104 060 kronor överförs till dispositionsfonden.

Styrelsen för Brf. Bågen nr 223, våren 2001



Balansräkning		2000-12-31	1999-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	391 759 017	392 976 217
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>391 759 017</u>	<u>392 976 217</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		391 759 517	392 976 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	252 451	48
Övriga fordringar	Not 10	469 931	969 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	909 873	823 847
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 632 255</u>	<u>1 793 127</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		0	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto HSB		2 152 687	2 154 055
Bankkonto		0	2 737 051
Handkassa		3 143	2 764
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 155 830</u>	<u>4 893 870</u>
Summa omsättningstillgångar		3 788 085	12 686 997
Summa tillgångar		395 547 602	405 663 714



Balansräkning		2000-12-31	1999-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		102 897 016	102 897 016
Upplåtelseavgifter		50 776 000	50 776 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<u>153 673 016</u>	<u>153 673 016</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		6 751 702	6 610 667
Årets resultat		104 060	141 035
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 855 762</u>	<u>6 751 702</u>
Summa eget kapital		160 528 778	160 424 718
Skulder			
<i>Underhållsfonder</i>			
Fond för yttre underhåll		6 080 578	4 830 578
Fond för inre underhåll		786 925	840 602
<i>Summa underhållsfonder</i>		<u>6 867 503</u>	<u>5 671 180</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	221 065 290	233 758 060
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>221 065 290</u>	<u>233 758 060</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 158 000	930 800
Leverantörsskulder	Not 14	1 758 237	592 867
Skatteskulder		0	190 656
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	79 644	49 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 090 150	4 045 724
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 086 031</u>	<u>5 809 756</u>
Summa skulder		235 018 824	245 238 996
Summa eget kapital och skulder		395 547 602	405 663 714
Poster inom linjen			
<i>Ställda panter för fastighetslån</i>			
Uttagna panter		250 848 000	250 848 000
Ställda panter		250 484 800	250 848 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Föreningsavgäld		6 224 600	6 743 400



Resultaträkning		00-01 - 00-12	99-01 - 99-12
Nettoomsättning	Not 1	26 101 549	25 259 301
<i>Fastighetskostnader</i>			
Personalkostnader		-205 166	-210 444
Drift och löpande underhåll	Not 2	-6 070 015	-5 287 371
Planerat underhåll	Not 3	-1 250 000	-250 000
Fastighetsskatt		-1 353 286	-1 704 774
Tomträttsavgäld		-2 016 500	-2 577 000
Avskrivningar	Not 4	-1 217 200	-1 137 400
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<u>-12 112 167</u>	<u>-11 166 989</u>
Bruttoresultat		13 989 382	14 092 312
Rörelseresultat		13 989 382	14 092 312
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	169 654	299 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-14 054 976	-14 250 429
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-13 885 322</u>	<u>-13 951 277</u>
Resultat efter finansiella kostnader		104 060	141 035
Årets resultat		104 060	141 035

**Noter****2000-12-31****1999-12-31****Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Förtroendevalda		
Arvode förtroendevalda	146 000	145 600
Sociala kostnader	48 166	47 569
Utbildning förtroendevalda	0	6 275
Summa	<u>194 166</u>	<u>199 444</u>
Revisorer		
Föreningsvald	11 000	11 000
BoRevision AB	11 285	10 125
Summa	<u>22 285</u>	<u>21 125</u>
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	216 451	220 569

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	23 188 384	22 739 506
Hyror	1 983 854	1 931 844
Övriga intäkter	934 303	592 943
Brutto	<u>26 106 541</u>	<u>25 264 293</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 992	-4 992
Nettoomsättning	<u>26 101 549</u>	<u>25 259 301</u>

Not 2 Drift och löpande underhåll

Fastighetskötsel och städ	280 991	329 885
Reparationer	1 369 305	993 567
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	798 209	767 249
Uppvärmning	1 301 692	1 326 827
Vatten	764 847	444 986
Sophämtning inkl. sopsug	347 590	309 908
Fastighetsförsäkring	55 390	46 158
Kabel-TV	97 193	94 894
Övriga avgifter	5 488	5 472
Ekonomiförvaltning	146 484	147 500
Teknisk förvaltning	744 284	632 120
Övrig drift	158 542	188 805
Summa drift och löpande underhåll	<u>6 070 015</u>	<u>5 287 371</u>

Noter**2000-12-31****1999-12-31**



Not 3 Planerat underhåll

Underhåll	0	704 044
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 250 000	250 000
Avlyft från fond för yttre underhåll	0	-704 044
Summa planerat underhåll	<u>1 250 000</u>	<u>250 000</u>

Not 4 Avskrivningar

Byggnader	1 197 200	1 117 400
Om- och tillbyggnad	20 000	20 000
Summa avskrivningar	<u>1 217 200</u>	<u>1 137 400</u>

Not 5 Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter

Allkonto	28 538	16 140
Ränteintäkter - konto hos Handelsbanken	141 116	283 012
Summa övriga ränteintäkter och likn. resultatposter	<u>169 654</u>	<u>299 152</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	14 666 369	16 443 686
Räntekostnader kreditiv	291 717	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	727	4 590
Erhållna räntebidrag	-1 422 637	-2 716 647
Föreningsavgäld	518 800	518 800
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>14 054 976</u>	<u>14 250 429</u>

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	399 082 806	1 197 200	0,30%	-7 443 855	391 638 951
Lokaler	198 826	20 000	10,00%	-78 760	120 066
Klotterskydd	131 725			-131 725	0
	<u>399 413 357</u>	<u>1 217 200</u>		<u>-7 654 340</u>	<u>391 759 017</u>

Avskrivning av byggnader sker enligt 50-årig annuitetsplan

Taxeringsvärde

	2000-12-31	1999-12-31
Byggnader	153 400 000	204 382 000
Mark	71 015 000	24 761 000
	<u>224 415 000</u>	<u>229 143 000</u>

**Noter****2000-12-31****Not 8 Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar HSB Stockholm 500

Not 9 Avgifts,hyres och andra kundfordringar

Internet lokaler	29 500
HSB Stockholm	155 331
Moms lokalyresgäster	67 572
Övrigt	48
Summa avgifts,hyres och andra kundfordringar	252 451

Not 10 Övriga fordringar

Övriga fordringar	14 995
Skattefordringar	454 936
Summa övriga fordringar	469 931

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	504 125
Vatten	15 000
Kabel TV	25 488
Arvode ekonomiförvaltning	39 063
Städning	10 197
Räntebidrag	316 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	909 873

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående balans				
2000-01-01	102 897 016	50 776 000	6 610 667	141 035
Disposition enl. stämmobeslut			141 035	-141 035
Årets resultat				104 060
Utgående balans				
2000-12-31	102 897 016	50 776 000	6 751 702	104 060

Noter**2000-12-31**

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	9,50%	2001-03-01	47 835 043
Stadshypotek	5,48%	2002-06-30	30 000 000
Stadshypotek	5,48%	2003-12-01	20 000 000
Stadshypotek	6,50%	2001-12-01	27 258 682
Stadshypotek	6,79%	2002-12-01	14 100 000
Stadshypotek	4,87%	2004-06-01	50 000 000
Stadshypotek	4,87%	2007-06-01	25 000 000
Handelsbanken kreditiv	rörlig		9 029 565
Summa skulder till kreditinstitut			223 223 290
Avgår 1 års amortering			-2 158 000
Summa			221 065 290

Not 14 Leverantörsskulder

Parkerings AB, Stockholms Stads com hem ab	1 381 25 488
Nya Johanneshovs Städ & Fönsterputs	28 076
Hellsten Tommy Renhållning och Återvinning	20 721
Hsb Stockholm	39 063
Einar Mattsson Byggnads AB	608 279
Birka Energi	351 484
Sthlm Gatue & Fastigh. Kontoret	504 125
Stockholm Vatten	93 227
Fyrstad Kraft	49 455
Sthlmhem	15 914
Specialservice AB	7 035
GP Markbesiktningar	10 337
Elfström Trädgårdanläggningar	3 652
Summa leverantörsskulder	1 758 237

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Moms	11 173
Internet	45 314
Inre fond	23 157
Summa övriga kortfristiga skulder	79 644

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 778 429
Ränta fastighetslån	1 138 870
Arvode förtroendevala	48 200
Arbetsgivaravgifter	15 900
HSB Stockholm	98 051
Revision	10 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 090 150



Stockholm

2001

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 2001-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av BoRevision AB förordnad revisor

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls torsdagen den 17 maj 2001 klockan 19.00 i Swedenborgssalen, Nürnberghuset, Björngårdsgatan 14 B. Ta med fotolegitimation.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst. Röstberättigad är endast den som är medlem och som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Den som nyligen har förvärvat bostadsrätt och ännu inte beviljats medlemskap har ingen rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller i högst ett år från utfärdandet. Bifogade förslag till fullmaktsformulär kan användas.

DAGORDNING

1. Öppnande samt val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Stadgeändring vad gäller enskilt medlemskap i HSB.
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om köp av HSB:s lokaler samt ombyggnad av plan 1 i Bågenhuset.
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fyra distriktsombud och fyra suppleanter till HSB Stockholms distrikt 4
19. Motioner från medlemmarna
20. Övriga anmälda ärenden samt information
21. Avslut

Motionstiden går ut den 14 april 2001. Årsredovisningen kommer att tillställas medlemmarna senare. Kallelsen har delats ut till medlemmarna samt anslagits i portarna.

Fråga om kravet på personligt medlemskap i HSB

(ändring av §§ 4, 6 och 42 i föreningens stadgar).

Av § 4 i föreningens stadgar framgår att endast den som är medlem i HSB kan beviljas inträde i bostadsrättsföreningen och därmed bli bostadsrättshavare. Det blir dock allt vanligare att bostadsrättsföreningar inom HSB låter bostadsrättshavarna själva bestämma om de skall vara medlemmar eller ej. Flera föreningar har därför, med HSB:s samtycke, ändrat stadgarna och slopat kravet på personligt medlemskap.

Styrelsen föreslår att föreningen stadgar ändras på så sätt att kravet på personligt medlemskap slopas. Det blir då upp till den enskilde bostadsrättshavaren att bestämma om han eller hon skall kvarstå som medlem i HSB. Samma val får göras av den som vill förvärva bostadsrätt i föreningen. Alltjämt skall dock gälla att bostadsrättsföreningen skall vara medlem i HSB och HSB medlem i föreningen.

Styrelsens förslag innebär att § 4, i föreningen stadgar ändras så att det personliga medlemskapet inte blir obligatoriskt och i övrigt att de följändringar görs i § 6 och § 42 som framgår nedan. Ett beslut om en ändring i bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det eller – vilket i praktiken blir nödvändigt – om beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Beslutet skall dessutom godkännas av HSB-Stockholm och HSB:s riksförbund.

Förslaget till stadgeändring

Nuvarande lydelse

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som *är medlem i HSB och* kommer att erhålla bostadsrätt i föreningens hus.

Föreslagen lydelse

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Nuvarande lydelse

\$ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make *får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB.*
Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Nuvarande lydelse

\$ 42

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillräkts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1, om bostadsrättshavaren.....

7. om bostadsrättshavaren *åsidosätter sina skyldigheter att vara medlem i HSB eller inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt*

8. om lägenheten mot ersättning.

Föreslagen lydelse

\$ 6

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren *får medlemskap inte vägras.*

Föreslagen lydelse

\$ 42

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

Vid stämman kommer viss förtäring att serveras. Anmälan till stämman bör därför göras på bifogade blankett senast den 13 maj.

Varmt välkomna!

Styrelsen

Fullmakt

Fullmakt för _____

(namn på den som ska företräda bostadsrättshavaren)

att företräda _____ lägenhetsnummer _____ .
(namn på bostadsrättshavaren)

på föreningsstämma i HSB:s Bostadsrättsförening Bågen nr 223.

_____ den _____
(ort) (datum)

(Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning, bevitning krävs ej)

Varje medlem har en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma får utövas genom ombud som har fullmakt. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får bara företräda en medlem. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud.

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda, taxeringsvärden, försäkringsvärden mm.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. I resultaträkningen kan du se om årets avgifter varit fastställda till rätt belopp. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel, samt föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier etc. På skuldsidan redovisas föreningens kortfristiga skulder, t ex leverantörsskulder. Där redovisas också lån på fastigheter, eget kapital samt årets resultat respektive resultat från tidigare år.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Likvida medel: Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrätts- föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodo-
dohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Värdeminskning fastighet: Kontot redovisar den *totala* (under årens lopp) avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Ansvarsförbindelse: Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen ska bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelse.

Ställda pantar: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.