

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2001 till 31 december 2001.

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 283 bostadsrättslägenheter (inklusive 18 nya under 2001) och 23 lokaler som upplåtes med hyresrätt förutom gemensamhetsutrymmen. Under verksamhetsåret har 25 stycken bostadsrättslägenheter överlåtit.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2001. En extra föreningsstämma hölls den 9 oktober 2001.

STYRELSE

Ledamöter fr.o.m. ordinarie årsstämma den 17 maj 2001:

Hans Alfvin
Pamela Lund Bergström, vice ordförande
Göran Brocknäs
Sven Hedberg
Bernt Högqvist, kassör
Susanna Reisch
Eric Thomas, ordförande
Jan Scherman, HSB Stockholm

Suppleanter:

Gertrud Eriksson, sekreterare
Maj-Britt Lind, studieansvarig
Helena Ångman
Anders Svensson, HSB Stockholm

Adjungerad: Lars Skemark, Einar Mattsson Byggnads AB (teknisk förvaltare)

Hans Alfvin har på egen begäran valt att lämna sitt uppdrag under hösten 2001.

Vid ordinarie stämma våren 2002 går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Sven Hedberg, Bernt Högqvist, Susanna Reisch och Eric Thomas samt för suppleanterna Gertrud Eriksson, Maj-Britt Lind och Helena Ångman.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har fram till den 17 maj 2001 tecknats av Hans Alfvin, Eric Thomas, Bernt Högqvist och Inga-Lena Tofte, två i förening. Efter den 17 maj 2001 har föreningens

firma tecknats av Eric Thomas, Pamela Lund Bergström, Bernt Höggvist och Gertrud Eriksson, två i förening.

REVISORER

Av föreningen vald revisor har 2001 varit Björn Pernehagen och suppleant Barbro Silfverhielm. Under hela året har även Borevision AB, HSB Riksförbunds Revisionsbyrå fungerat som revisor.

DISTRIKTSOMBUD

Stämman beslutade att låta styrelsen inom sig välja 4 ordinarie och 2 suppleanter som ombud till HSB Stockholms distrikt 4.

Styrelsen utsåg som ordinarie ledamot Susanna Reisch, Bernt Höggvist, Hans Alfvén och Sven Hedberg. Som suppleanter utsågs Maj-Britt Lind och Pamela Lund Bergström.

VALBEREDNING

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

STYRELSENS ARBETE OCH MÅLSÄTTNING

Under verksamhetsåret har 19 protokollförda sammanträden hållits samt en extra stämma den 9 oktober. Dessutom har en heldags styrelsekonferens hållits under hösten 2001. Konferensen behandlade Brf Bågens ekonomi.

STYRELSENS MÅLSÄTTNING

Styrelsens målsättning är att bygga upp en stabil ekonomi i föreningen. Detta görs genom att på ett effektivt sätt förvalta föreningens tillgångar samt pressa drift- och underhållskostnaderna. Under året har målet varit att genomföra köpet av lokaler från HSB samt möjliggöra ombyggnad av lokalyta för att ytterligare 18 bostadsrätter skall kunna bildas.

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 2000 bestämde styrelsen att återuppta förhandlingar mellan Brf Bågen och HSB Stockholm Fastighetssektion om förvärv av HSB Stockholms bostadsrättslokaler med ett helt nytt team (Eric Thomas [sammankallande], Hans Alfvén, Pamela Lund Bergström, Göran Lagerstedt [adjungerad]). HSB ändrade också sin förhandlingsgrupp.

Styrelsen fick i uppdrag av Stämman 2001 att slutföra förhandlingarna med HSB om köp av lokaler.

Förhandlingarna resulterade i en överenskommelse som godtogs av en extrastämma 2001. Avtal tecknades mellan Brf. Bågen och HSB och innebär att Brf Bågen köper bostadsrättslokaler av HSB i Bågenhuset och i Templen. Det innebär att föreningen numera äger samtliga lokaler inom föreningen.

De kontorslokaler som är belägna mellan portikerna i Bågenhuset har sedan fastigheten uppfördes ett bygglov som löper ut under våren 2002. Bygglovets innebär att de måste byggas om till lägenheter. Detta är planerat att utföras under 2002.

KLOTTER OCH SKADEGÖRELSE

Förutom bekymret med sanering medför också klottret på våra fastigheter stora kostnader. Under 2001 uppgick föreningens kostnader för klottersanering (utförd av Johanneshov Städ AB) till ca 161 000 kronor, att jämföras med föregående år på ca 200 000 kronor. Styrelsen avser att upphandla klottersaneringstjänster under 2002 med målet att sänka kostnaderna.

STÄDNING

Ett nytt företag sköter sedan våren städningen i vår bostadsrättsförening. Belesia AB hade vid upphandling det lägsta priset för städning av trapphus, källare och tvättstugor och anlätades efter att ha haft ett provavtal under ett par månader.

LÅS & NYCKLAR

Det tidigare beslutade utbytet av föreningens låssystem genomfördes i början av året. Genom att välja ett låssystem med hög säkerhet och därtill hörande PC-programvara har hanteringen av våra nycklar förenklats och säkerheten ökat. PC-systemet innebär att föreningen har ett system för att hålla ordning på vilka nycklar och låscylinrar som finns inom fastigheten. Själva bytet utfördes under ett par veckor och genomfördes med snabbhet och effektivitet.

UPPHANDLING ENTRÉMATTOR

Avtalet med Entex entrémattor AB sades upp under våren och en upphandling av ny mattleverantör genomfördes. Tre leverantörer tillfrågades och då Entex hade det bästa priset tecknades nytt avtal med företaget.

VÄRMESYSTEMET

Under en tid har vissa lägenheter haft svårigheter med temperaturen på varmvattnet. Detta har lett till att handukstorkarna, som ju dessutom är värmekälla i badrummen, inte blivit varma nog. Justeringar har gjorts av ventiler och shuntar under senhösten 2001 för att försöka komma till rätta med problemet. Initialt har förbättringar noterats men åtgärden kommer att följas upp under 2002 och framåt för att säkerställa funktionaliteten.

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. Dessa överläggningar har fortgått under året och förhandling pågår om man kan betrakta detta som ett byggfel eller inte.

HISSAR

Under 2001 har test genomförts med justering av dörrmekaniken i hissen i Fatburs Brunnsgata 15. Tanken var att se om en justering kunde förbättra hissdörrarnas funktionalitet. Genom Göran Lagerstedt kontaktades Otis som genomförde arbetet. Efter installationen gjorde styrelsen en enkel enkätundersökning bland de boende i FB15. Inga avgörande skillnader noterades. Styrelsen anser inte att den testade lösningen är kostnadseffektiv för att förbättra hissarnas funktion.

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. Efter många tester blev det armaturen Berlin från Philips med böjd arm och refraktorteknik vid Bågenhuset och byte till denna armatur har skett under år 2001. När det gäller belysning inne i parken vid skulpturerna, stora träden och fontänen kommer tester att fortsätta.

UTEMILJÖN

Styrelsen samt 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. Till julen 2001 fortsatte traditionen med införskaffande av hög gran i Fatbursparken genom Stadsdelsförvaltningens försorg. Granen har finansierats av föreningen och sponsorer i vår omgivning. Stadsdelsförvaltningen har prioriterat bort blommorna i Bangårdsgången. Föreningen, Fatburstväkten, Konsum och Walleniusrederierna har sponsrat blomsterarrangemanget. Brev har skickats till fastighetskontoret angående problem med urineringen i portikerna.

MARKSÄTTNINGAR RUNT FASTIGHETERNA

Under 2001 har planeringen av upphandling av arbetet med att åtgärda marksättningarna runt fastigheterna påbörjats. Framst på Bågens insida mot parken med angränsande partier samt området utanför FB15 baksida mot Rotaforms nuvarande lokaler är aktuella i första omgången. Samordning med Stockholms stad sker. Området längs Bågens utsida i övrigt är inte lämpligt att åtgärda förrän vissa arbeten i samband med ombyggnaden av charkfabriken är klara, varför det området skjuts på framtiden.

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, preliminärt under våren 2002.

INTERNET

Sextiotvå procent av föreningens medlemmar var i december 2001 uppkopplade till föreningens datanät. Det blir 165 medlemmar, det vill säga 12 fler medlemmar än samma tid året innan, en ökning med 8 %. Antalet anslutna företag ökade från 7 till 8. De 18 nya bostadsrätterna förväntas anslutas till nätverket när de blir klara.

Trots de kraftfulla prishöjningarna hos bredbandsleverantörer kommer avgiften att förbli oförändrade 200 kr per månad.

Detta beror på att vi valde 2000 att bortse från specialiserade bredbandsleverantörer och i stället investera i den nödvändiga utrustningen för att kunna handla tjänsten hos vanliga Internetleverantörer (där företag köper sin Internetaccess). Dessa priser har inte ökat och tenderar faktiskt att sjunka, varför det i princip inte finns risk för avgiftshöjning.

Precis som föregående år, ända sedan invigningen av föreningens nät april 1998, har det första onsdagen i varje månad (utom januari och juli) hållits så kallade Internetcaféer i föreningens publika lokal dit alla som är intresserade är välkomna. Ett återkommande tema under året har varit datorsäkerhet, där flera specialister boende i föreningen har hållit presentationer. Men andra frågor av intresse för föreningen har också diskuterats, då speciellt vandaliseringen av byggnaderna.

Intäkter och utgifter förs på ett särskilt konto i föreningen.

LOKALHYRESGÄSTER

Sedan 1 juli 2001 äger föreningen samtliga lokaler i bottenplanet på Bågenhuset och i Templen. Det innebär att förutom de fem lokaler vi haft tidigare har 18 tillkommit. Avtal har tecknats med Einar Mattson om fastighetsservice för dessa tillkommande lokaler. Hyresgäster är:

Gröna Konsum AB	MCA Städinitiativ
Journalist Gunnel Olausson	LIME
MSP institutet AB	Belpok Förvaltnings AB
Fatburstvädden AB	Advokatfirma Per Stadig
Sthlm astma och lungmottag-	Södra sjukgymnastinstitutet
Rotaform AB	RS likviditetsrådgivn. AB
Sthlm stad utb. nämnd	ETC Produktion AB
Caritas Stockholm	Tandläkare H Holmér
Advokatfirma Glendor AB	Centauer Rolf Carlsson AB
Tony Aziz Tobaksaffär	Södra Sjukgymnastinstitutet
Sthlm Stad dist. nämnd 4	

Några mindre utrymmen i källarplan är uthyrda som förråd till boende i föreningen.

ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bågen är en äkta bostadsrättsförening, enligt huvudregeln som utgår från taxeringsvärdena utgör bostäder 77,4% och lokaler 22,6%.

För att vara äkta bostadsrättsförening måste minst 60% utgöra bostäder.

Skattemyndigheten kan också beräkna underlaget baserat på avgifterna för bostäder och hyror för lokaler. Enligt en sådan beräkning blir då fördelningen för Brf Bågen ungefär 71% på bostäder och 29% på lokaler. Vid denna beräkning tar man med allt som inte är bostäder som lokalhyra, alltså även övriga intäkter. Även med denna beräkning är det långt kvar till gränsen att minst 60% måste vara intäkter från bostäder.

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. Garagesamfälligheten har fortsatt sin strävan att hyra ut sina parkeringsplatser till marknadsmässiga hyresnivåer. Detta har medfört en höjning av avgiften för parkeringsplatser 2001. Överskottet som genereras från garagesamfälligheten har kommit delägarna tillgodo. Brf Bågen har fått en intäkt på 410 197 kronor.

Sopsugsanläggningen i området är också en samfällighet.

STYRELSENS ÅTGÄRDER ANGÅENDE MOTIONER FRÅN ORDINARIE STÄMMA.

Motion nr 6 (Gunnar Malmqvist).

Motionären föreslog att §21 i föreningens stadgar ändras till "Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på en föreningsstämma och två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet".

Styrelsen föreslog stämman att bifalla motionen vilket stämman även gjorde.

För att stadgeändring skall kunna ske krävs bifall på ytterligare 2 stämmor.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar 7 kap 8§ krävs att stadgeändringar anges i kallelsen till föreningsstämman och att beslut skall tas på två stämmor med minst 2/3 majoritet på den andra stämman.

Motion nr 10 (Sol-Britt Leinonen Säfström).

Motionären föreslog förbättrade möjligheter av fasadtvätt, främst av algangripna områden på fasadens södersida.

Stämman uppdrog åt styrelsen att utreda kostnaderna för en total fasadtvätt av Brf Bågens samtliga hus och också söka samordning med HSB Stockholm och Stockholms stad.

Styrelsen har under 2001 undersökt behovet av och kostnaden för fasadtvätt av Brf Bågens fasader. Kostnaden för fasadtvätt med lämplig efterbehandling av algdödande medel uppgår till mångmiljonbelopp om hela ytan skall tvättas. Kostnaden är så hög främst eftersom stora delar av arbetena skulle behövas genomföras med hjälp av Sky-lift eller motsvarande och tar lång tid. Styrelsen avser att genomföra en fasadtvätt av de kraftigast nedsmutsade ytorna på ett sådant sätt att minsta möjliga differens mellan fasadens kulör mellan tvättad och otvättad yta uppstår. Detta är en stor investering i Brf Bågens boendemiljö och kommer preliminärt att utföras och koordineras med en större omläggning av tjänsterna för klottersanering under 2002.

FÖRENINGSVVERKSAMHET

FÖRENINGENS GEMENSAMHETSLOKALER

Lokalgruppens sju medlemmar har servat medlemmarna i föreningen med nyckelutlämning till de gemensamma lokalerna en gång i veckan, varje torsdag, under året. Det största evenemanget var som tidigare år adventsglöggen i festlokalen första advent. Ett femtiotal personer bjöds på hemgjord glögg med pepparkakor. Årets gårdsfest som brukar genomföras i början av september drogs in. De senaste åren har deltagarantalet sjunkit år från år och lokalgruppen bedömde att denna tradition i stort sett har dött ut.

Åtminstone en av de båda festlokalerna har varit uthyrda i genomsnitt en gång varje vecka under året. Gästlägenheten är den mest populära av våra gemensamma lokaler. Den har varit uthyrd 175 nätter under året. En trasig säng har bytts ut.

Av lokalgruppens sju medlemmar har en flyttat från föreningen.

BÅGBLADET

Föreningens uppskattade medlemsblad "Bågbladet" har utkommit med 3 nummer innehållande färsk information om vad som händer inom föreningen. Decemblemumret 2001 innehöll bland annat information om avgiftssänkningen 2002 och ombyggnaden av plan 1 mellan Bågens portiker. Bladet innehåller 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 se till de allmänna utrymmena i anslutning till trapphuset. En viktigt första ansikte för nyinflyttade grannar är trappombudet också. Trappombuden fungerar som en viktig kanal mellan styrelsen och föreningens medlemmar. En lista över trappombuden finns i föreningens tidning Bågbladet.

Ett extra trappombudsmöte hölls i januari 2001 då en genomgång av cykelrummen i föreningen gjordes inför det kommande låsbytet i mars 2001.

FÖRENINGSG- OCH STUDIEVERKSAMHET

Styrelsemedlemmar har deltagit på möten med andra bostadsrättsföreningar, bostadsmässan samt med föreningen Söder Torn om Fatbursparken.

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

EKONOMI

Resultatet är klart bättre än den prognos som styrelsen lämnade under förra årsstämman och beror främst på sänkta räntekostnader, uppskjutna renoveringsarbeten, sänkt fastighetsskatt tack vare framgångsrik överklagandestrategi, engångsintäkt av fjärrvärmelån och återbetalning av felaktigt debiterad vattenavgift.

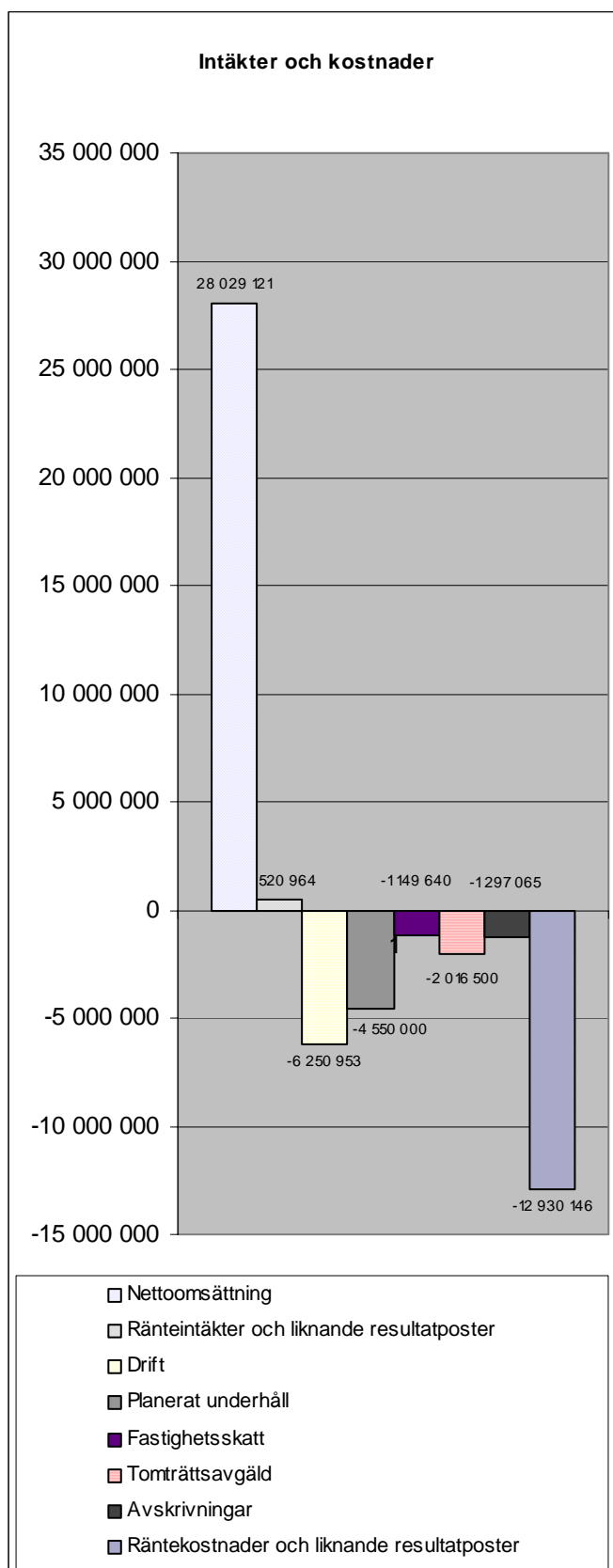
Föreningen gjorde en vinst 2001 på 355 781 kronor att jämföras med en vinst på 104 060 kronor år 2000.

Från och med den 1 december 2000 har föreningen beviljats frivillig moms på lokaler med momspliktiga lokalhyresgäster. Under 2001 har förening tillgodogjort sig momsavdrag på totalt drygt 185 000 kronor vilket styrelsen anser kompenserar det relativt stora merarbete som redovisningen medför.

Från och med år 2000 tillämpas den nya EU-anpassade Årsredovisningslagen.

FJÄRRVÄRMELÅN

I samband med anslutning av fastigheterna till fjärrvärmenätet gav Brf Bågen, i början av 1990-talet, två stycken lån till Birka Energi med 30-årig löptid. Lånen skall amorteras varje månad till föreningen. Det ena lånet har amorterats enligt plan. Det andra lånet har missats under dessa år och föreningen har därmed inte fått sin löpande amortering som avtalat. Efter genomgång av avtalsdokumentationen från dessa år och förhandling mellan styrelsen och Birka Energi har Brf Bågen fått en engångsamortering på ackumulerat belopp, 1 008 576 kronor, samt ränta under perioden med 502 207 kronor. Kvarvarande skuld amorteras månadsvis under drygt 18 år till med 7 416 kronor inklusive ränta på 6,77% enligt avtalet.



ÅRSavgIFTER OCH HYRESINTÄKTER

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.

I oktober 2001 beslutades om en avgiftssänkning med 2% fr.o.m. 1 januari 2002.

Årsavgiften för 2002 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m² till ca 898 kr/m² lägenhetsyta och år.

Årsavgifter och hyresintäkter^I var högre 2001 än 2000 till följd av årsavgiftshöjningen om 2% och köp av HSB:s lokaler.

Sänkningen av avgiften med 2% inför 2002 möjliggjordes tack vare låga kostnader.

DRIFT- OCH LÖPANDE UNDERHÅLL

Driftkostnader^{II} och löpande underhåll uppgick till 6 250 953 kronor. De största posterna var:

Fjärrvärme	1 588 308 kronor
Reparationer	1 467 040 kronor.
Förvaltningsarvoden	1 056 590 kronor.
Einar Mattsson Byggnads AB förvaltar vår fastighet. Förvaltningen är omfattande och Einar Mattson har hög servicegrad vilket medför högre kostnader.	
Vatten	543 533 kronor.

Brf Bågen har haft onaturligt höga kostnader för vatten beroende på ett fel hos en lokalhyresgäst. Felet är åtgärdat. Brf Bågen har kompenserats med 264 000 kronor från lokalhyresgästen och ca 53 000 kr från Stockholm Vatten på grund av för högt beräkningsunderlag tidigare. Detta är en engångsintäkt.

PERIODISKT UNDERHÅLL

En del av det planerade underhållet under 2001 senarelades till 2002 vilket bidrog till en resultatförbättring med cirka 800 000 kronor under året. Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 4 550 000 kronor för att utnyttjas till kommande underhåll.

FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

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 kronor, 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. Under 2001 sänktes sedan fastighetsskatten retroaktivt från 0,7% till 0,5%, vilket innebär att fastighetsskatten för 2001 i runda tal blev 1 150 000 kronor.

Tomträttsavgälden uppgick till 2 016 500 kronor.

^I Se Not 1

^{II} Se Not 2

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens långsiktiga skulder i form av fastighetslån uppgår den 31 december 2001 till 232 530 392 kr. Taxeringsvärdet uppgår till 273 064 000 kr på samma datum. Föreningens fastighetslån understiger således taxeringsvärdet.

De lån som omsatts under 2001 är 47,7 miljoner den 1 mars och 27 miljoner den 1 december.

Då läget på räntefronten förbättrades radikalt efter styrräntesänkningar i USA under december-januari 2000-2001 placerade vi en del av lånestocken med kortare löptid. Marslånet har därför placerats med dels med 20 miljoner till en ränta på 5,21% på fyra år och resten 27,7 miljoner med 90 dagars löptid. Ränta är för första 90 dagars perioden var 4,48%.

Det lån som från den 1 mars bands på 90 dagars period gjordes om till rörligt lån under hösten då räntan blev lägre. Detta skapar bättre möjligheter att binda lånet om det skulle bli ett gynnsamt läge i framtiden. Vi tog i oktober ett nytt lån 14,85 miljoner till rörlig ränta för att finansiera köper av HSB:s lokaler.

Lånet med omsättningsdag den 1 december bands på 1 år till en ränta på 4,45%.

Räntan på våra rörliga lån är 2001-12-31, 4,15%.

Amorteringen på våra lån var år 2001 cirka 2 miljoner kronor.

Totalt blev räntekostnaden för 2001 cirka 700 000 kronor under budgeterad nivå.

RÄNTEBIDRAG

Räntebidraget har minskats successivt de senaste åren för att från 2002 helt utgå.

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.

Ingående balans	45 314 kronor
Intäkter via hyresavier	398 700 kronor
Kostnader minskade med intäkter från lokalhyresgäster	<u>-333 106 kronor</u>
Utgående Balans	110 908 kronor

GEMENSAMHETSLOKALER

Intäkter:	
Festlokal	5 200 kronor
Publokal	6 300 kronor
Gästlägenhet	16 500 kronor
Försäljning bastunycklar	1 258 kronor
Intäkter Glaskross	<u>180 kronor</u>
	29 438 kronor
Utgifter:	
Utrustning lokaler och förbrukningsmateriel	-3 665 kronor
Föreningsaktiviteter m.m.	<u>-10 913 kronor</u>
	-14 578 kronor

PROGNOS 2002

Styrelsen beräknar att Brf Bågen skall uppnå ett överskott för år 2002.

Utfallet är dock beroende av osäkra parametrar som räntan, fastighetsskatten, ökat underhåll, minskad intäkt på grund av hyresvakanser och kostnader för marksättningar. Fastighetstaxeringens omräkningstal ökar år 2002, för bostäder 1,58 och lokaler 1,50, vilket medför ökad fastighetsskatt. I och med detta har fastighetsskatten i praktiken höjts med ca 50% de senaste två åren.

DISPOSITION AV ÖVERSKOTTSMEDEL

Styrelsen för Brf Bågen föreslår att årets överskott på 355 781 kronor överförs till dispositionsfonden.

Styrelsen för Brf. Bågen nr 223, våren 2002

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 14 maj 2002 klockan 19.00 i Swedenborgs-salen, 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. Ändring av §21 Brf Bågens stadgar för att större rättvisa skall uppnås beträffande röstningar på stämman.

Förslaget gå ut på att man ändrar § 21 så att **2/3-dels majoritet** för beslut skall gälla av de **röstande (=de närvarande)** på stämman i stället för 2/3 av de röstberättigande.

Här nedan följer ett utdrag ur föreningen stadgar

§ 19 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Första stycket gäller inte för beslut enligt § 20-21 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt 9 kap, 16 § P 1, P 3-4 eller 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 20 Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§21 Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på en föreningsstämma och två tredjedelar av de röstberättigade har gått med på beslutet.

Ändring av Brf Bågens stadgar till:

§ 21 Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på en föreningsstämma och två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

8. Styrelsens årsredovisning

9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av vinst enligt fastställd balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fyra distriktsombud och fyra suppleanter till HSB Stockholms distrikt 4.
18. Motioner från medlemmarna
19. Övriga anmälda ärenden samt information
20. Avslut

Motionstiden går ut den **14 april 2002**. Årsredovisningen kommer att tillställas medlemmarna senare. Kallelsen har delats ut till medlemmarna samt anslagits i portarna.

Vid stämman kommer viss förtäring att serveras. Anmälan till stämman bör därför göras på bifogade blankett senast den 8 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.

Resultaträkning: 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.

Balansräkning: 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 bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation 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 erlagga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erlaggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelse.

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

Omslagsillustration: Michel des Gaspard efter Ricardo Bofill Taller de Arquitectura