

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2003 till 31 december 2003.

## 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 (totalt 22 609 m<sup>2</sup>) och 25 lokaler (totalt 4 457 m<sup>2</sup>) som upplåtes med hyresrätt förutom gemensamhetsutrymmen. Under verksamhetsåret har 32 stycken bostadsrättslägenheter överlåts.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2003.

## STYRELSE

Ledamöter fr.o.m. ordinarie årsstämma den 19 maj 2003:

Eric Thomas, ordförande  
Pamela Lund Bergström, vice ordförande  
Bernt Högqvist, kassör  
Charlotta Nilsson, vice kassör  
Helena Ångman, sekreterare  
Bengt-Erik Svensson, vice sekreterare  
Susanna Reisch, studieansvarig  
Håkan Albrecht, HSB Stockholm

Suppleanter:

Göran Lindberg  
Mårten Lilja, HSB Stockholm

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

Vid ordinarie stämma våren 2004 går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Eric Thomas, Helena Ångman, Bernt Högqvist och Susanna Reisch samt suppleant Göran Lindberg.

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma har fram till den 19 maj 2003 tecknats av Eric Thomas, Pamela Lund Bergström, Bernt Högqvist och Gertrud Eriksson, två i förening. Efter den 19 maj 2003 har föreningens firma tecknats av Eric Thomas, Pamela Lund Bergström, Bernt Högqvist och Helena Ångman, två i förening.

## REVISORER

Av föreningen vald revisor har 2003 varit Björn Pernehagen och suppleant Barbro Silfverhielm. Under hela året har även Borevision AB, HSB Riksförbunds Revisionsbyrå fungerat som revisor.

## DISTRIKTSOMBUD

Stämman beslutade att välja 4 ordinarie och 4 suppleanter som ombud till HSB Stockholms distrikt 4.

Styrelsen utsåg som ordinarie ledamot Eric Thomas, Inga Pettersson, Maj-Britt Lind och Gertrud Eriksson. Som suppleanter utsågs Pamela Lund Bergström, Susanna Reisch, Bengt-Erik Svensson och Helena Ångman.

## VALBEREDNING

Till valberedning omvaldes Mikael Ångman och Mehran Behjo.

## STYRELSENS ARBETE OCH MÅLSÄTTNING

Under verksamhetsåret har 16 protokollförda sammanträden hållits. Dessutom har en heldags ekonomikonferens hållits under hösten 2003.

### STYRELSENS MÅLSÄTTNING

Styrelsens målsättning är att bygga upp en stabil ekonomi i föreningen. I den rådande lågkonjunkturen har mycket arbete fokuserats på att ytterligare skapa en stabil plattform för föreningens lån. Ränteläget har varit mycket gynnsamt. För att långsiktigt säkra en stabil räntekostnadsplattform och skapa en bra riskspridning har lånen som omsatts fördelats på olika långa löptider. En översyn har påbörjats av föreningens drift- och underhållskostnader för att säkerställa en kostnadseffektiv förvaltning av föreningens tillgångar. Föreningen har lyckats med ett bra resultat 2003.

### 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 bostadsrättsinnehavaren.

### 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 [sammanställande], 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 Templan. Föreningen äger därmed samtliga

lokaler i dessa fastigheter. De nya lokalerna är en långsiktigt bra tillgång för föreningen även om intäkterna varierar något med konjunkturen.

De kontorslokaler som är belägna mellan portikerna i Bågenhuset hade sedan fastigheten uppfördes ett bygglov som löpte ut under våren 2002. Bygglovet innebar att kontorslokalerna måste byggas om till lägenheter. Detta utfördes under 2002.

Under försommaren 2002 fick föreningen glädjen att hälsa innehavarna till de 18 nya lägenheterna välkomna som medlemmar. Lägenheterna varierar mellan 1:or och 4:or; från 32m<sup>2</sup> till 83,5m<sup>2</sup>, alla belägna på plan 1 mellan portikerna i Bågenhuset.

I april 2003 träffade föreningen en överenskommelse med HSB Stockholm där föreningen genom att betala HSB ett engångsbelopp på 250 000 kr inte längre har någon förpliktelse att erlægga någon tilläggsköpeskilling gällande lokalerna enligt tidigare överlåtelseavtal.

#### 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 gjorde en utredning under 2002 som visade att avluftningsrören mynnar under taknocken. Besiktning genomfördes varvid man kunde konstatera fel enligt ovan. Överläggningar med HSB under 2003 om bla ansvarsfrågan och åtgärdande av felet slutade med att man fann en lösning för bättre avluftning. Åtgärderna utfördes och Brf Bågen träffade en för föreningen positiv överenskommelse med HSB om ansvarsfrågan.

#### 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. Från och med den 28 maj 2003 är det totalt spritförbud i Fatbursparken.

Beslutet att placera en toalett i parken har överklagats till länsstyrelsen av Brf Söder Torn. Innan någonting kan göras måste utslaget från länsstyrelsen inväntas.

Lilla bronsfölet i västra portiken har stulits. Att ersätta statyn kostar minst 150.000 kr.

Till julen 2003 fortsatte traditionen med införskaffande av en hög gran i Fatbursparken genom Stadsdelsförvaltningens omsorg. Granen har finansierats av föreningen och sponsorer i vår omgivning.

#### UTHYRNING FÖR ARBETSODAR

HSB Stockholm har under hösten 2003 påbörjat ombyggnad av Kuberna från lokaler till 54 nya bostadsrättslägenheter. Under arbetstiden från sept. 2003 till preliminärt sept. 2004 kommer arbetsbodar att finnas uppställda på Bågens mark vid västra portiken. De planteringar som funnits där tidigare, träd, buskar och blommor kommer att återställas så snart bygget är klart. Brf Bågen får markhyra för perioden och planteringen återställs utan kostnad för föreningen.

#### MARKSÄTTNINGAR RUNT FASTIGHETERNA

Under 2001 planerades en upphandling av arbetet med att åtgärda marksättningarna runt fastigheterna. Arbetet runt Bågens insida, pågick under sommaren 2002. Markarbetena mellan FB15 och Tempelhuset samt portikerna fortsatte sedan under hösten 2002. Dessa arbeten slutbesiktigades i början av 2003. Området längs Bågens utsida i övrigt är inte lämpligt att åtgärda förrän vissa arbeten i samband med ombyggnaden av charkfabriken är klara. Området som gränsar till Södermalmsallé kommer att påbörjas under våren 2004 och görs i samarbete med byggherren av nya skattehuset.

## FASADTVÄTT

Med anledning av tidigare motion angående fasadtvätt genomfördes denna tvätt under 2002. Att tvätta en fasad är ett komplext och kostsamt arbete. Priset stiger mycket kraftigt över en viss höjd eftersom t.ex. sky-lift måste användas. Efter noggrann avvägning mellan pris och estetik valdes en lösning där fasaden tvättades huvudsakligen upp till ca 6m höjd plus vissa andra partier som var hårt nedsmutsade. Bågens balkongers ytersidor tvättades också. Under 2003 gjordes kompletteringsarbeten på insidan av Bågenhuset samt vissa partier på Tempelhuset

## KLOTTER OCH SKADEGÖRELSE

Föreningen har under många år haft avsevärda kostnader för klottersanering. Tidigare år har kostnaderna varit mellan 150.000 – 200.000 kr. Bl.a. genom ett nytt klottersaneringsavtal med fast årspris har kostnaderna minskat och var 65.000 kr under 2003. Nuvarande avtal innebär att fasaden avsynas och klottersaneras regelbundet 1 gång per vecka, dock ej när temperaturen understiger +5°C. Det finns också möjlighet att få extra sanering mellan de ordinarie tillfällena.



## EL-AVTALET

Det fördelaktiga elavtalet vi haft under två år med Fyrstads Kraft gick ut 2003-12-31.

Beroende på att elpriserna för ny bindning på ett eller flera år var mycket ofördelaktiga under sista kvartalet 2003 tecknades ett fastprisavtal med Fortum för våren 2004. Detta gjordes för att kunna upphandla ett fördelaktigare långtidsavtal under våren eller sommaren 2004.



## INTERNET

Sextionio procent av föreningens medlemmar var i december 2003 uppkopplade till föreningens datanät. Det blir 194 medlemmar, det vill säga 9 fler medlemmar än samma tid året innan, en ökning med 5 %. Antalet anslutna företag ökade från 6 till 7.

Trots de kraftfulla prishöjningarna de senaste åren, hos flera bredbandsleverantörer, kom avgiften att förbli oförändrad 200 kr per månad under 2003. Detta beror på att vi 2000 valde 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 sjunkit vilket har medfört möjlighet till en kraftig kapacitetsökning från 4Mbps till 24Mbps, till oförändrad månadskostnad för de anslutna. Precis som föregående år och 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 publikal dit alla som är intresserade är välkomna.

Intäkter och utgifter förs på ett särskilt konto i föreningen.

## LOKALHYRESGÄSTER

Föreningen äger 23 lokaler i bottenplanet på Bågenhuset och i Templen. Einar Mattson handhar fastighetsservice för dessa lokaler. Hyresgäster per 2003-12-31 är:

|  |  |
|--|--|
| KF Fastigheter AB; SW 21                         | Katolska Biskopsämbetet; VG 3                  |
| Nexus Entertainment Ab; FB 11                    | Stockholms Rehabklinik AB; VG 3                |
| Rotaform AB ; FB 11                              | SOLÅ Ungdomscenter AB; VG 5                    |
| Fatburstvätten AB; FB 15                         | Vakant 57 m <sup>2</sup> ; VG 7 (from 1/10-03) |
| Distra Utbildningsförvaltning AB; FB 17-19       | Personal Care i Stockholm AB; VG 9             |
| Utbildningsförvaltningen Stockholm; FB 19        | HSB Föreningssektionen; VG 9                   |
| SOLÅ 144 m <sup>2</sup> ; FB 21-23 (from 1/4-04) | MCA Städinitiativ AB; VG 9                     |
| LIME AB; FB 25                                   | Per Stadig Advokatfirma AB; Vg 15              |
| Belpoc AB; FB 29                                 | Centauer Rolf Carlsson AB; VG 13               |
| Tandläkare Holmér; FB 29                         | Sthlm Stad Sociala Distriktsnämnden; VG 17     |
| Advokatfirman Glendor AB; FB 31                  | Södra Sjukgymnastinstitutet AB; VG 17          |
| Tobaksaffären Al Nassar; VG 21                   |  |

Som framgår av sammanställningen ovan hade vi vid årsskiftet 2003/2004 två vakanta lokaler. En på 57 m<sup>2</sup> och en på 144 m<sup>2</sup> (som är uthyrd fr.o.m. 1 april, 2004). Vår vakansgrad vid årsskiftet var ca 5 %. 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 78 % och lokaler 22 %.

För att vara äkta Brf måste minst 60% vara bostäder.

Vid kontakt med skattemyndigheten har det framkommit att de också kan räkna på avgifterna på bostäder och hyrorna på lokalerna, då blir fördelningen ungefär 73 % på bostäder och 27 % på lokaler. Vid denna beräkning tas alla intäkter 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 Tempelhuset. Garagesamfälligheten har fortsatt sin strävan att hyra ut sina parkeringsplatser till marknadsmässiga hyresnivåer. Detta har medfört en höjning av avgiften för parkeringsplatser 2003. Överskottet som genereras från garagesamfälligheten har kommit delägarna tillgodo. Brf Bågen har fått en intäkt på 586 409 kronor.

Sopsugsanläggningen i området är också en samfällighet.

## STYRELSENS ÅTGÄRDER ANGÅENDE MOTIONER FRÅN ORDINARIE STÄMMA.

Motion nr 6 (Gunnar Malmqvist) från stämman 2001.

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 stadageändring skulle kunna ske krävdes bifall på ytterligare 2 stämmor.

Både den ordinarie stämman och extrastämman under 2002 biföll styrelsens förslag att ändra stadgarna i enighet med motionärens förslag.

Ny lydelse i föreningens stadgar: § 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".

***Stadgeändringen infördes under 2003.***

Motion nr 2 (Dan Sahlin och Tom Rindborg). Motionärerna föreslog skapandet av ytterligare en gästlägenhet i föreningen. Förslaget var att avdela någon av tvättstugorna i FB11 eller FB13 för att därigenom möjliggöra skapandet av ett nytt gästrum. Motionärerna yrkade att undersöka möjligheter och kostnader med ovanstående förslag och undersöka alternativa platser i föreningen för ytterligare en gästlägenhet.

Stämman gav styrelsen i uppdrag att undersöka alternativa platser i föreningen och om kostnaderna var rimliga genomföra en ombyggnad.

***Styrelsen fann efter inventeringen av lokaliteterna i Brf Bågen att bästa lösningen är att dela den befintliga gästlägenheten i två lägenheter. Arbetet är påbörjat och blir färdigt under första kvartalet 2004.***

## FÖRENINGSVERKSAMHET

### FÖRENINGENS GEMENSAMHETSLOKALER

Inom föreningen finns gemensamma lokaler. De är bastu (2st), festlokal, pub-lokal, motionsrum/pingisrum, gästlägenhet och ett snickarum. Lokalgruppens sju medlemmar har servat medlemmarna i föreningen med visst underhåll av och nyckelutlämning till de gemensamma lokalerna en gång i veckan, varje torsdag, under året. Våra gemensamma lokaler är populära och därmed numera slitna. Lokalkommittén har tillsammans med ett par i Bågen boende arkitekter tagit fram förslag till renovering av festlokalen.

Styrelsens och lokalgruppens avsikt är att skapa en trivsamt miljö till rimliga kostnader för allas trivsel.

### BESLUT OM RENOVERING FESTLOKAL

Styrelsen beslutade om en renovering av festlokalen att påbörjas i januari 2004. PUB-lokalen däremot kommer att användas som gemensamhetslokal tills den kan hyras ut till annan verksamhet.

## BÅGBLADET

Föreningens medlemsblad "Bågbladet" har utkommit med 2 nummer innehållande information om vad som händer inom föreningen. Nr 2 2002 innehöll bland annat information om att avgiftsnivån för 2004 sänks med 6 %. Bladet innehåller också namn och telefonnummer till viktiga nyckelpersoner. Redaktionen består av Dan Sahlin (ansvarig utgivare) samt Gunilla Arvén och Elisabet Tjernlund.

## TRAPPOMBUD

I varje port i vårt hus ska det finnas ett trappombud, som är en länk mellan styrelsen och föreningens medlemmar. Trappombudet ska bland annat hälsa nyinflyttade medlemmar välkomna i föreningen och vara kontaktperson till fastighetsskötaren. En eller två gånger om året träffas trappombuden och styrelsen för ömsesidig information. En lista över trappombuden finns i föreningens tidning *Bågbladet* och på hemsidan.

## FÖRENINGSG- OCH STUDIEVERKSAMHET

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

## EKONOMI

Föreningen vinst 2003 är ett resultat av framgångsrik lånestrategi, räntemarknadsläget och att vakansgraden, när det gäller lokaler, kunde sänkas efter uppgörelsen med HSB. Dessutom har flera stora kostnadsbesparingar gällande bl.a. klottersanering och sophämtning bidragit.

Föreningen gjorde en vinst 2003 på 2 397 229 kronor att jämföras med en vinst på 117 827 kronor år 2002. Vinsten 2003 redovisas före avsättning till fond för yttre underhåll.

Från och med den 1 december 2000 har föreningen beviljats frivillig moms på lokaler med momspliktiga lokalhyresgäster. Under 2003 har förening tillgodogjort sig momsavdrag på totalt 288 600 kronor vilket är en ökning jämfört med föregående år. Den ökade arbetsinsatsen ger ett bra ekonomiskt resultat även om arbetsbördan för de inblandade har ökat markant.

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

### ÅRSavgifter och Hyresintäkter

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

I oktober 2002 beslutades att lämna avgiften oförändrad för 2003.

I oktober 2003 beslutades om en avgiftssänkning med 6 % fr.o.m. 1 januari 2004.

Årsavgiften för 2004 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m<sup>2</sup> till ca 844 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och år.

### DRIFT- OCH LÖPANDE UNDERHÅLL

Driftkostnader<sup>I</sup> och löpande underhåll uppgick till 8 084 746 kronor.

De största posterna var:

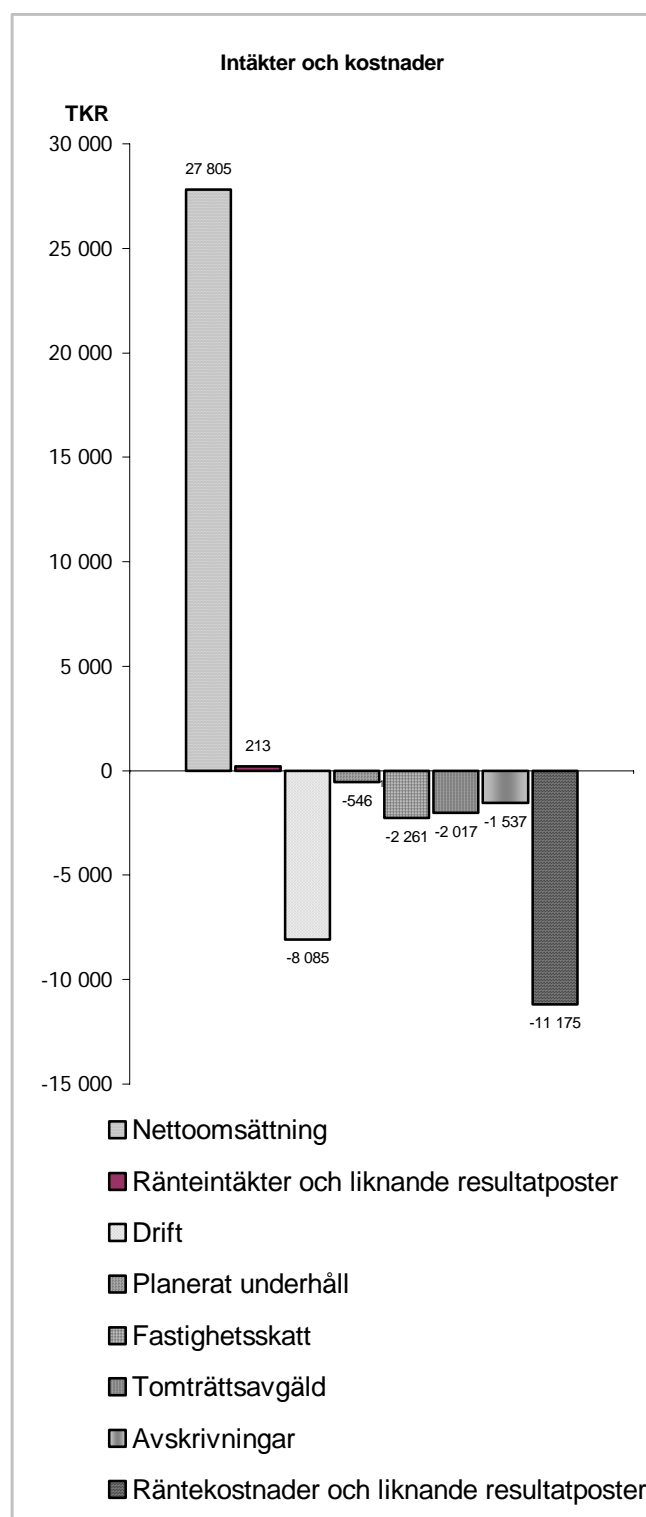
|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Fjärrvärme          | 2 028 402 <sup>II</sup> kronor  |
| Reparationer        | 1 993 690 <sup>III</sup> kronor |
| Förvaltningsarvoden | 1 310 578 <sup>IV</sup> kronor  |

<sup>I</sup> Se Not 2

<sup>II</sup> Det ökade beloppet jämfört med 2002 beror till största delen på en höjning av avgiften med över 6 %.

<sup>III</sup> Ökningen jämfört med 2002 beror i huvudsak på kostnader för OVK besiktning (Obligatorisk ventilations kontroll) och upprustning av tre större lokaler i samband med uthyrning.

<sup>IV</sup> Einar Mattsson Byggnads AB förvaltar vår fastighet.





|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Fastighetsskötsel och städ | 517 856 kronor <sup>V</sup> |
| Vatten                     | 506 586 kronor              |

## PERIODISKT UNDERHÅLL

Under de senaste åren har avsättningarna för periodiskt underhåll varit relativt höga. Under 2003 har flera planerade underhållsåtgärder genomförts, bl.a. marksättningar och kompletterande fasadtvätt.

## FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Fastighetskatten är för föreningen 2 261 230 kr vilket är 133 390 kr mer än 2002. Detta beror på ökade omräkningstal för fastighetsskatten 1,70 för bostäder och 1,56 för lokaler. (1,58 respektive 1,50 år 2002).

Tomträttsavgälden uppgick till 2 016 500 kronor.

## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens långsiktiga skulder i form av fastighetslån uppgår den 31 december 2003 till 223 714 803 kr. Taxeringsvärdet uppgår till 370 623 000 kr på samma datum. Föreningens fastighetslån understiger således taxeringsvärdet.

Ränteläget under 2003 har generellt varit mycket gynnsamt för föreningen. Den rörliga räntan har under året gått ned ca 1 %. Styrelsen har arbetat aktivt med att skapa en långsiktig lånestock som samtidigt är flexibel.

Medelräntan för hela lånestocken på årets sista bankdag var 4,56%.

Styrelsens målsättning med att amortera minst 1 % av lånestocken årligen överträffades under 2003. Skulden har minskat från 228,6 miljoner till 223,7 miljoner. Efter hänsyn till valutadifferenser och likviditet blir det över 4 miljoner i minskad skuld.

Två lån omfattande 34 miljoner omplacerades under 2003.

Ett rörligt lån på 14,5 miljoner bands i februari på 28 månader till 4,54 % ränta med omsättningsdatum 2006-06-30

Lånen med omsättningsdag den 1 december placerades om med 19,4 miljoner till rörlig ränta.

Räntan på våra rörliga lån var 3,25 % den 31 december 2003 och var som högst i början av året 4,25 %. Den har alltså successivt sjunkit under året.

Totalt blev räntekostnaden för 2003 cirka 500 000 kronor under föregående års nivå.

## RÄNTEBIDRAG

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

---

<sup>V</sup> Kostnadsökningen jmf med 2002 beror främst på dyrare snöröjning och kostnad för sotning 158 000 kronor.

## 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         | 236 172 kronor         |
| Intäkter via hyresavier | 562 299 kronor         |
| Kostnader               | <u>-436 565 kronor</u> |
| Utgående Balans         | 361 906 kronor         |

## GEMENSAMHETSLOKALER

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Intäkter:</b> Festlokal                                   | 6 500 kronor          |
| Publokal   | 4 440 kronor          |
| Gästlägenhet   | 19 720 kronor         |
| Försäljning bastunycklar                                     | <u>440 kronor</u>     |
|  | <b>31 100 kronor</b>  |
| <br>   |                       |
| <b>Utgifter:</b> Utrustning lokaler och förbrukningsmateriel | -3 536 kronor         |
| Föreningsaktiviteter m.m.                                    | <u>-7 761 kronor</u>  |
|  | <b>-11 297 kronor</b> |

## PROGNOS 2004

Styrelsen beräknar att Brf Bågen skall uppnå ett marginellt överskott för år 2004.

Utfallet är dock beroende av osäkra parametrar som räntan, fastighetsskatten, ökat underhåll, osäker intäkt på grund av hyresmarknaden för lokaler och kostnader för marksättningar. År 2004 införs s.k. förenklad fastighetstaxering som preliminärt kommer att öka vår fastighetsskatt med ca 600 000 kr.

## FRAMTIDA UNDERHÅLL

Återstående markarbeten på baksidan av Bågen skall åtgärdas under våren och sommaren 2004.

Festlokalen renoveras och gästlägenheten byggs om till två mindre gästlägenheter. Dessa arbeten planeras klara under första kvartalet 2004.

Våra fläktar för ventilation måste bytas ut då de snart är utslitna efter femton års drift.

Kylanläggning för våra lokaler behöver renoveras alternativt bytas till fjärrkyla.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Dispositionsfond (Balanserat resultat) | 7 329 370 kr        |
| Årets resultat                         | <u>2 397 229 kr</u> |
|  | <b>9 726 599 kr</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Uttag ur Fond för ytter underhåll        | 0 kr                |
| Överföring till Fond för yttre underhåll | 1 000 000 kr        |
| Dispositionsfond (Balanserat resultat)   | <u>8 726 599 kr</u> |
|  | <b>9 726 599 kr</b> |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finna i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Styrelsen för Brf. Bågen nr 223, våren 2004.