

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari, 2004 till 31 december, 2004.

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 m²) och 23 större lokaler (totalt 4 457 m²) som upplåtes med hyresrätt förutom gemensamhetsutrymmen. Under året 2004 har 25 stycken bostadsrätter överlåtit.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2004.

STYRELSE

Ledamöter fr.o.m. ordinarie årsstämma den 25 maj 2004:

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

Suppleanter:

Finn Thaulow
Mårten Lilja, HSB Stockholm

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

Thomas Karlsson, HSB Stockholm ersatte Håkan Albrecht i september 2004.

Vid ordinarie stämma våren 2005 går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Göran Lindberg, Bengt-Erik Svensson och Finn Thaulow.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har fram till den 25 maj 2004 tecknats av Eric Thomas, Pamela Lund Bergström, Bernt Höggqvist och Helena Ångman, två i förening. Efter den 25 maj 2004 har föreningens firma tecknats av Eric Thomas, Pamela Lund Bergström, Bernt Höggqvist och Göran Lindberg, två i förening.

REVISORER

Av föreningen vald revisor har 2004 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 Björn Pernehagen.

VALBEREDNING

Till valberedning omvaldes Mehran Behjo och som nya ledamöter valdes Gunilla Arvén och Katarina Statham.

STYRELSENS ARBETE OCH MÅLSÄTTNING

Under verksamhetsåret har 16 protokollförda sammanträden hållits. Dessutom har en heldags ekonomikonferens hållits under hösten 2004.

STYRELSENS MÅLSÄTTNING

Styrelsens målsättning är att bygga upp en stabil ekonomi i föreningen. Arbetet har fokuserats på att ytterligare skapa en säker och trygg 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 pågår av föreningens drift- och underhållskostnader för att säkerställa en kostnadseffektiv förvaltning av föreningens tillgångar. Föreningen har lyckats med ett bra resultat 2004.

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.

VÄRME- OCH VENTILATIONSSYSTEMET

Under 2004 påbörjades ett projekt med att utreda behovet av en modernisering av vårt värme- och ventilationssystem. Projektets målsättning är att ta fram ett förslag som löser vissa problem med ventilationssystemet, och samtidigt sparar kostnader när det gäller energiförbrukning och underhåll. Förslaget presenterades på extra stämma i januari 2005.

UTEMILJÖN

Fatbursparken. Från och med den 28 maj 2003 är det totalt spritförbud i Fatbursparken. Buslivet har lugnat ner sig lite. Vi har fått en toalett i parken efter påtryckning från vår före-

ning. Vi spolar portikerna regelbundet under den varma årstiden. Till julen 2004 fortsatte traditionen med införskaffande av en hög gran i Fatbursparken genom Stadsdelsförvaltningens omsorg. Granen har finansierats av föreningen och sponsorer i vår omgivning. Brf Bågen har anmält sitt intresse att delta i arbetet inom den nybildade Brottsförebyggande Rådet.

UTHYRNING FÖR ARBETSBODAR

HSB Stockholm påbörjade under hösten 2003 ombyggnad av Kuberna från lokaler till 54 nya bostadsrättslägenheter. Under arbetstiden från sept. 2003 till september 2004 har arbetsbodar varit uppställda på Bågens mark vid västra portiken. De planteringar som funnits där tidigare, träd, buskar och blommor har börjat återställas under hösten 2004. Brf Bågen har fått 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 föreningens hus. 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 har delvis åtgärdats under 2004 i samband med iordningställande av Södermalmsallén. Under våren 2005 kommer återstående markarbeten att färdigställas.

KLOTTER OCH SKADEGÖRELSE

Föreningen har fortfarande stora kostnader för klottersanering och skadegörelse. Vårt nya avtal när det gäller klottersanering har minskat kostnaderna till ca 65 000 kr per år. Dock har kostnader tillkommit för skadegörelse, inbrottsförsök och tvättkostnader i våra portiker. 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. Trots flera polisanmälningar och åtal har endast ett ärende givit fällande dom där föreningen blivit tilldömd skadestånd.

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 i väntan på att elpriserna skulle bli lägre. Från och med 1 juni, 2004 har föreningen ett treårigt fastprisavtal med Kraft & Kultur.

INTERNET

Sjuttiofem procent av föreningens medlemmar var i december 2004 uppkopplade till föreningens datanät. Det blir 211 medlemmar, det vill säga 17 fler medlemmar än samma tid året innan, en ökning med ca 9 %. Antalet anslutna företag ökade från 7 till 8. Trots de kraftfulla prishöjningarna de senaste åren, hos flera bredbandsleverantörer, kom avgiften att förbli oförändrad 200 kr per månad under 2004. 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 publika lokal dit alla som varit och är intresserade är välkomna.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Under hösten 2004 har föreningen gjort ny upphandling när det gäller ekonomisk förvaltning. Från och med 1 januari, 2005 kommer Einar Mattsson Byggnads AB att svara för både teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

LOKALHYRESGÄSTER

Föreningen äger 23 större lokaler som uthyres till externa hyresgäster. Einar Mattson handhar fastighetsservice för dessa lokaler. Hyresgäster per 2004-12-31 är:

Coop 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	PEC Holding AB 57 m ² ; VG 7
Distra Utbildningsförvaltning AB; FB 17-19	Personal Care i Stockholm AB; VG 9
Utbildningsförvaltningen Stockholm; FB 19	AB Grundstenen 103 567; VG 9
SOLÅ 144 m ² ; FB 21-23	Vakant 67 m ² Lager; VG 9
LIME AB; FB 25	Per Stadig Advokatfirma AB; Vg 15
Belpok Förvaltnings 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 2004/2005 en vakant lokal på 67 m². Vår vakansgrad vid årsskiftet var ca 1,5 % och har under 2004 inte överstigit 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 69 % på bostäder och 31 % 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. Avgifterna för parkeringsplatser har hållits oförändrade under 2004. Överskottet som genereras från garagesamfälligheten har kommit delägarna tillgodo. Brf Bågen har fått en intäkt på ca 650 000 kronor.

Sopsugsanläggningen i området är också en samfällighet.

FÖRENINGSVERKSAMHET

FÖRENINGENS GEMENSAMHETSLOKALER

Inom föreningen finns flera 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 torsdag kväll varje vecka. Under året har festlokalen upprustats och gästlägenheten renoverats och byggts om till två mindre gästlägenheter. Pub-lokalen kommer att användas som gemensamhetslokal i nuvarande skick fram till dess den kan hyras ut till annan verksamhet.

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

BÅGBLADET

Föreningens medlemsblad "Bågbladet" har utkommit med 2 nummer innehållande information om vad som händer inom föreningen. Nr 2 2004 innehöll bland annat information om att avgiftsnivån för 2005 sänks med 3 %. 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.

FÖRENINGSGEMENSAMHETS- OCH STUDIEVERKSAMHET

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

EKONOMI

Föreningens vinst 2004 är ett resultat av framgångsrik lånestrategi, räntemarknadsläget och att vakansgraden när det gäller lokaler har varit låg. Dessutom har flera stora kostnadsbesparingar gällande bl.a. klottersanering och hisserviceavtal bidragit till detta.

Föreningen gjorde en vinst 2004 på 3 748 887 kronor att jämföras med en vinst på 2 397 229 kronor år 2003. Vinst 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 2004 har förening tillgodogjort sig momsavdrag på totalt 325 193 kronor vilket är en ökning jämfört med föregående år. Den ökade arbetsinsatsen ger ett bra ekonomiskt resultat även om arbetsbördan för styrelsen 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.

I oktober 2004 beslutades om en avgiftssänkning med 3 % fr.o.m. 1 januari, 2005.

Årsavgiften för 2005 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m² till ca 819 kr/m² lägenhetsyta och år.

DRIFT- OCH LÖPANDE UNDERHÅLL

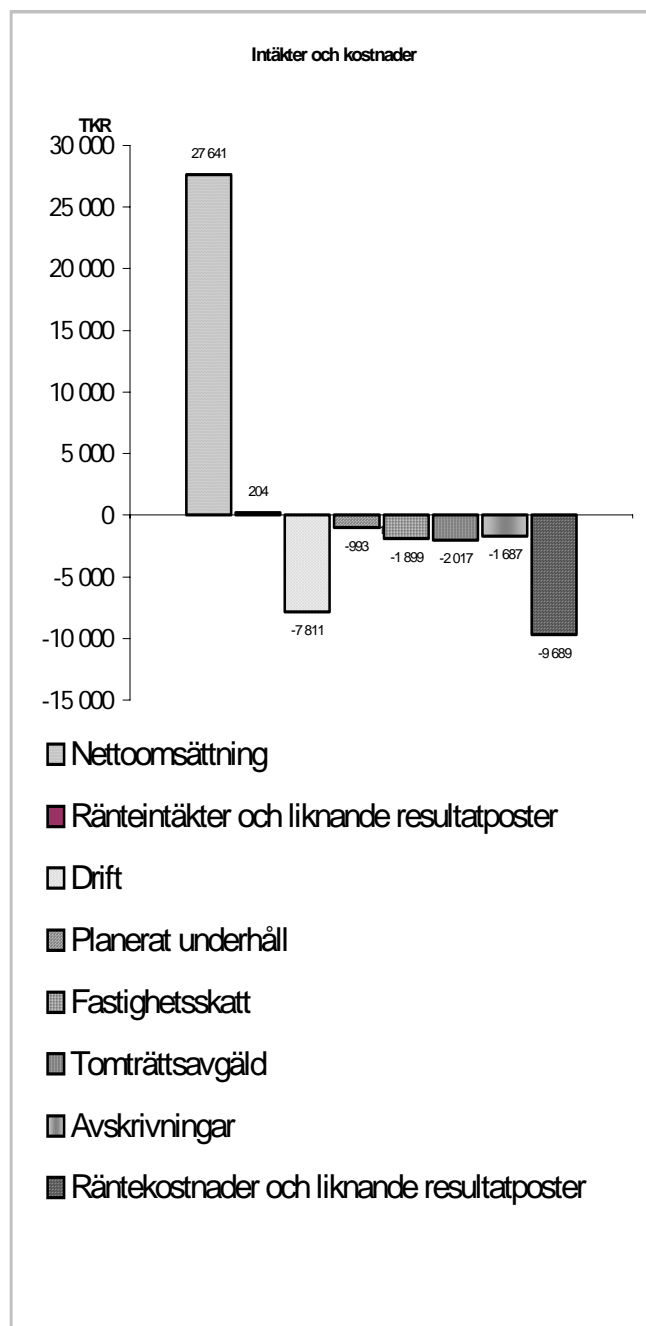
Driftskostnader^I och löpande underhåll uppgick till 7 811 197 kronor. De största posterna var:

Fjärrvärme	2 169 837 ^{II} kronor
Reparationer	1 265 457 kronor
Förvaltningsarvoden	1 252 480 ^{III} kronor

^I Se Not 2

^{II} Det ökade beloppet jämfört med 2003 beror till största delen på en höjning av avgiften med över 6 %.

^{III} Einar Mattsson Byggnads AB förvaltar vår fastighet.



Fastighetsskötsel och städ	353 921 kronor ^{IV}
Vatten	524 154 kronor

PERIODISKT UNDERHÅLL

Under de senaste åren har avsättningarna för periodiskt underhåll varit relativt höga. Under 2004 har flera planerade underhållsåtgärder genomförts bl.a. marksättningar, kontroll och åtgärder när det gäller ventilation och upprustning av gemensamma lokaler.

FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Fastighetskatten blev för föreningen 1 899 000 kr. Detta efter justering av skatten för tidigare år med 148 000 kronor. Justeringen för tidigare år berodde på att föreningen begärde omräkning av tidigare fastighetstaxeringar. Under 2004 fick vi en förenklad fastighetstaxering som innebar en fastighetsskatt på 2 047 000 kronor vilket är en sänkning mot tidigare år. Sänkningen berodde till största delen på tidigare ombyggnad av lokaler till 18 nya lägenheter och korrigerings av byggrätten på lokaler i båda fastigheterna. Tomträttsavgälden uppgick till 2 016 500 kronor.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens långsiktiga skulder i form av fastighetslån uppgår den 31 december 2004 till 219 146 268 kr. Taxeringsvärdet uppgår till 372 800 000 kr på samma datum. Föreningens fastighetslån understiger således taxeringsvärdet.

Ränteläget under 2004 har generellt varit mycket gynnsamt för föreningen. Den rörliga räntan har under året gått ned ca 0,75 %. Styrelsen har arbetat aktivt med att skapa en långsiktig lånestock som samtidigt är flexibel.

Medelräntan för hela lånestocken på årets sista bankdag var 3,88 %.

Styrelsens målsättning med att amortera minst 1 % av lånestocken årligen överträffades under 2004. Skulden har minskat från 223,7 miljoner till 219,2 miljoner. Efter hänsyn till valutadifferenser och likviditet blir det ca 4 miljoner i minskad skuld.

Tre lån omfattande 108 miljoner omplacerades under 2004.

Av ett rörligt lån på 27 miljoner bands 25 miljoner i april på 27 månader till 3,8 % ränta med omsättningsdatum 2006-12-30, resten till checkräkningskrediten.

Lånet med omsättningsdag den 1 juni placerades om med 50 miljoner till rörlig ränta.

Lånet med omsättningsdag den 30 december placerades om med 13,1 miljoner till rörlig ränta.

Räntan på våra rörliga lån var 2,5 % den 31 december 2004 och var som högst i början av året 3,25 %. Den har alltså successivt sjunkit under våren och därefter varit på oförändrad låg nivå.

Totalt blev räntekostnaden för 2004 cirka 1,4 miljoner kronor under föregående års nivå.

^{IV} 86 332 kronor är kostnader för snöröjning.

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	361 906 kronor
Intäkter via hyresavier	619 296 kronor
Kostnader	<u>-476 037 kronor</u>
Utgående Balans	505 165 kronor

GEMENSAMHETSLOKALER

Intäkter: Festlokal	13 920 kronor
Publokal	6 400 kronor
Gästlägenhet	68 000 kronor
Försäljning bastunycklar	<u>1 600 kronor</u>
	89 920 kronor
Utgifter: Utrustning lokaler och förbrukningsmateriel	-18 546 kronor
Föreningsaktiviteter m.m.	<u>-4 768 kronor</u>
	-23 314 kronor

PROGNOS 2005

Styrelsen beräknar att Brf Bågen skall uppnå ett överskott för år 2005.

Utfallet är dock beroende av osäkra parametrar som räntan, ökat underhåll, ventilationsprojektet och osäker intäkt på grund av hyresmarknaden för lokaler. År 2004 infördes s.k. förenklad fastighetstaxering som innebär att vi vet vilken fastighetsskatt vi får 2005 och 2006.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Återstående markarbeten på baksidan av Bågen skall åtgärdas under våren 2005.

Under våren 2005 kommer publokalen att byggas om för att hyras ut till lokalhyresgäst.

Under året planeras en upprustning och modernisering av vårt värme- och ventilationssystem. Kostnaden för detta uppskattad till ca 6 miljoner kronor.

Föreningen kabel TV-nät kommer under våren att uppgraderas av Comhem.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	8 726 599 kr
Årets resultat	<u>3 748 887 kr</u>
	12 475 486 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för ytter underhåll	0 kr
Överföring till Fond för yttre underhåll	2 000 000 kr
Dispositionsfond (Balanserat resultat)	<u>10 475 486 kr</u>
	12 475 486 kr

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

Styrelsen för Brf. Bågen nr 223, våren 2005.