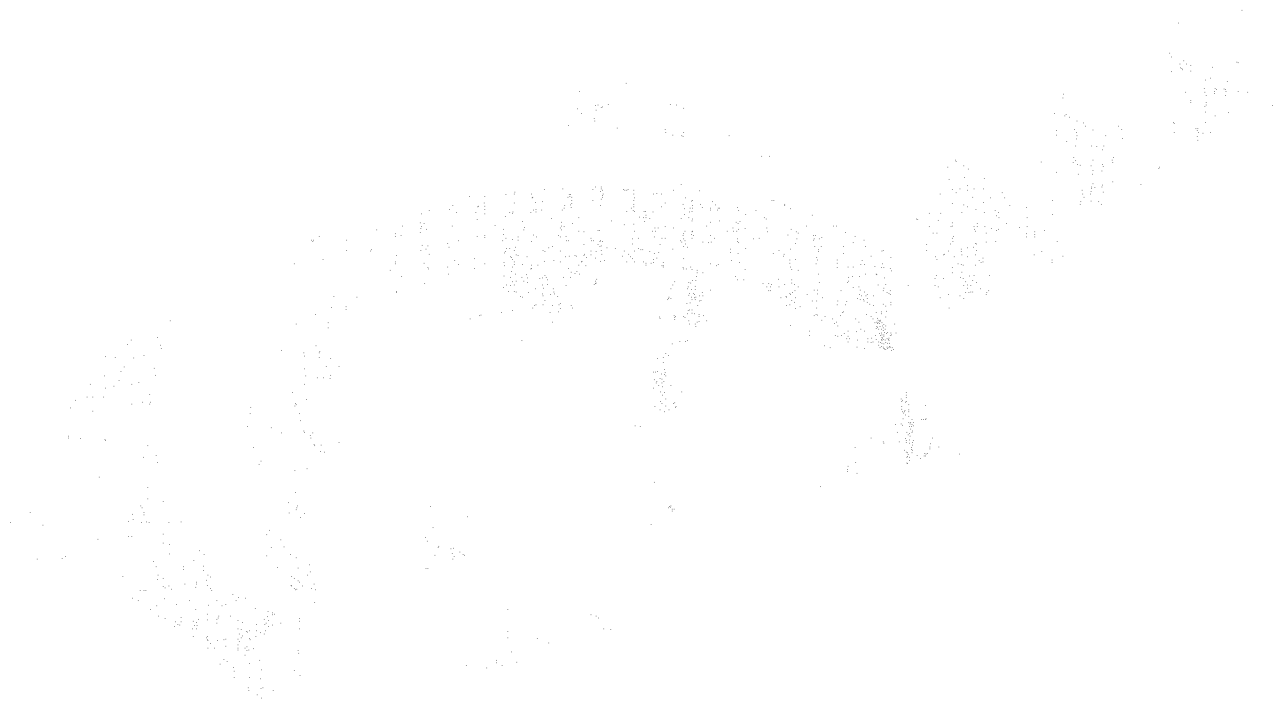


Bostadsrättsföreningen
Bågen

Årsredovisning
2008



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÅGEN NR 223 I STOCKHOLM,
medlem i HSB Stockholm
Organisationsnummer 716417- 6989

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2008 till 31 december 2008.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 12 mars 1982 och registrerades 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 1 oktober 1990.

I föreningen finns 283 bostadsrättslägenheter (totalt 22 609 m²) och 26 större lokaler (totalt 4 457 m²) som upplåtes med hyresrätt förutom gemensamhetsutrymmen. Under året 2008 har 20 stycken bostadsrätter överlåtits förutom 6 stycken överlåtelser mellan makar.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj 2008.

STYRELSE

Ledamöter från och med ordinarie årsstämma 20 maj 2008:

Eric Thomas, ordförande
Håkan Heden, vice ordförande
Bernt Högqvist, kassör
Göran Lindberg, sekreterare
Annika Nylén, vice sekreterare
Anders Nylén, vice kassör
Annelie Edrén, ledamot
Vanja Lycke, HSB Stockholm

Suppleanter:

Thomas Karlsson, HSB Stockholm

Adjungerad: Klas Broman (t.o.m. augusti) och Magnus Dammert (fr.o.m. augusti), Einar Mattsson Byggnads AB (teknisk förvaltare).

Vid ordinarie stämma våren 2009 går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Göran Lindberg, Håkan Heden och Annelie Edrén. Anders Nylén och Annika Nylén flyttar från föreningen.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har fram till 20 maj 2008 tecknats av Eric Thomas, Bengt-Erik Svensson, Bernt Högqvist och Göran Lindberg, två i förening. Efter 20 maj 2008 har föreningens firma tecknats av Eric Thomas, Håkan Heden, Bernt Högqvist och Göran Lindberg, två i förening.

REVISORER

Av föreningen vald revisor har 2008 varit Björn Pernehagen och revisorsuppleant Ulrika Lundström. Dessutom har Bernt Eriksson, BoRevision AB varit ordinarie revisor med Jörgen Götehed, Borevision AB som suppleant, bägge utsedda av HSB Riksförbund.

DISTRIKTSOMBUD

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

Styrelsen utsåg som ordinarie ledamot Eric Thomas, Anders Nylén, Bernt Högqvist och Annelie Edrén. Som suppleanter utsågs Annika Nylén, Göran Lindberg, Håkan Heden och Björn Pernehagen.

VALBEREDNING

Till valberedning valdes Mehran Behjo (sammankallande), Thomas Helmfridsson, Göran Lagerstedt och Mathias Päres.

STYRELSENS ARBETE OCH MÅLSÄTTNING

Under verksamhetsåret har 14 protokollförda sammanträden hållits. Dessutom har en heldags ekonomikonferens hållits under hösten 2008.

STYRELSENS MÅLSÄTTNING

Styrelsens målsättning är att bygga upp en stabil ekonomi i föreningen. Arbetet har fokuserats på att skapa en säker och trygg plattform för föreningens lån. För att långsiktigt säkra en stabil räntekostnadsplattform och skapa en bra riskspridning har lånen som omsatts fördelats på olika långa löptider. Föreningen har sedan 2005 upplåning i två banker och sedan hösten 2008 tre banker vilket har resulterat i minskade räntekostnader genom den konkurrenssituation vi kan dra nytta av. För närvarande är två tredjedelar av lånebeloppet till rörlig ränta. Styrelsen bedömer att detta i nuvarande marknadsläge är en rimlig andel. Alla lån är i svenska kronor.

MODERNISERING AV VÄRME OCH VENTILATIONSSYSTEMET

Under 2007 avslutades investeringsfasen i föreningens projekt att modernisera värme- och ventilationssystemet i Bågen och Tempelhusen och vi är nu inne i drifphasen. Syftet med projektet var och är att lösa vissa problem med ventilations- och värmesystemet och samtidigt spara kostnader för energiförbrukning och underhåll i framtiden. Målet var att minska energiförbrukningen med 25 procent (el och fjärrvärme) utan att ge avkall på komforten.

Vår samarbetspartner är Siemens Building Technologies. Avtalet är ett s.k. Performance Contracting Agreement. Detta innebär bl.a. att Siemens garanterar en minskad energiförbrukning på 20 procent i förhållande till basåret 2004. Blir besparingen mellan 20 och 25 procent får föreningen hela den ekonomiska vinsten. Om besparingen blir större än 25 procent delar föreningen och Siemens på vinsten. Kontraktet löper till 2015. Intrimning och optimering av värme och ventilationssystemet pågår kontinuerligt med hjälp av leverantören. Dessutom återstår det i Siemens uppdrag att också göra en funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) som är obligatorisk efter större åtgärder.

Brf Bågen

Org. nr 716417-6989

Den av Siemens garanterade besparingen på 20 procent har ännu inte nåtts. Det första kontraktsåret 1 feb 2007 t.o.m. jan 2008 gav en besparing på endast 18 procent varför Siemens fick återbetala 85 171 kr till föreningen. 2008 års besparing blev något större men nådde inte heller den upp till garantin. Siemens återbetalning för 2008 blir därför 38 436 kr. Styrelsen har under 2009 inlett diskussioner med Siemens om åtgärder för att minska energiförbrukningen ner till den målsatta nivån. Siemens ska inledningsvis ta fram ett konkret åtgärdsprogram för företagets fortsatta arbete. Siemens ska också komma med förslag till åtgärder för att sänka inomhustemperaturen under sommarmånaderna.

	Årlig besparing %	Återbetalning från Siemens (kr)
2007	18	85 171
2008	19	38 436

ENERGIDEKLARATION FÖR FÖRENINGENS BYGGNADER

Det finns numera lagkrav på att byggnader ska ha en s.k. energideklaration (Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader) . En sådan deklARATION ska göras efter en energibesiktning. EnergideklARATIONEN ska också sättas upp väl synlig i byggnaden. I Siemens åtagande ingick att göra en energibesiktning och att upprätta en energideklARATION. Detta blev klart i februari 2009. DeklARATIONEN kommer att sättas upp i samtliga föreningens entréer.

EnergideklARATIONEN visar att föreningens byggnader har en energianvändning som ligger strax under kraven för nya byggnader. Detta är ett gott resultat med tanke på att husen är nästan 20 år gamla och att kraven på byggnadernas energieffektivitet har skärpts rejält under de senaste två decennierna.

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. Det innebär att styrelsen följer den rättspraxis som har utvecklats genom hyresnämndens avgöranden. Uthyrningen av lägenhet i andra hand är möjligt i ett år, om det finns tillräckliga skäl. Förlängning kan ske högst till två år. Styrelsen kontrollerar fortlöpande om det pågår oanmälda andrahandsuthyrningar.

UTEMILJÖN

Arbetet med vår boendemiljö fortsätter. Styrelsen inriktar sig framförallt på Fatbursparken, portikerna i Bågen samt uteserveringen för restaurang Spoon (nuvarande Söderhof) på Bangårdsgången. Styrelsen kommer att fortsätta dialogen med myndigheter och förvaltningar. Föreningens medlemmar kan här hjälpa till genom att göra anmälningar till respektive myndighet (se Bågbladet). Ju fler anmälningar, desto större är chansen att få gehör för förbättringar.

Från och med 28 maj 2003 är det totalt spritförbud i Fatbursparken. En toalett har installerats i parken efter påtryckning från vår förening. Portikerna spolats regelbundet under den varma årstiden. Till julen 2008 fortsatte traditionen med införskaffande av en hög gran i Fatbursparken genom Stadsdelsförvaltningens försorg. Föreningen har under 2006 monterat bättre belysning i portikerna för att minska problemen med urinering och

Brf Bågen

Org. nr 716417-6989

annat busliv i portikerna. Ordningen är ännu inte tillfredsställande då portikerna i Bågen och Kuberna ofta är en samlingsplats för alkoholförtäring och medföljande "busliv". Styrelsen har undersökt möjligheterna att genom fysiska anordningar (t.ex. sitthinder) minska problemen. En allmän upprustning av utemiljön kring portiken och Kuben vid Västgötagränd är angelägen. I samband med fasadtvätten under våren 2008 tvättades också markbeläggningen på parksidan av Bågen. Under året har markbeläggningen på en del håll brustit. Det gäller tydligast vid Bågens gavel mot Bangårdsgången. Där sker också reparation under våren 2009.

Under vintern startade bygget av Citybanan. Vi kommer att märka av bygget främst genom att nordvästra hörnet av Fatbursparken (mellan Bangårdsgången och järnvägsgraven) under några år blir en byggarbetsplats. Bland annat kommer en stor del av körsbärsträden att fällas. När bygget väl är färdigt (2016) kommer järnvägsspåren att vara överdäckade och Mariagårdstjärnan blir sammanbunden med Fatbursparken. Kommunen avser att finansiera överdäckningen och utvidgningen av Fatbursparken genom att upplåta marken i Heinrich Romans park för ny bostadsbebyggelse.

SÄKERHETSPROJEKT

Styrelsen startade 2007 ett säkerhetsprojekt för att se över behov att förbättra skalskyddet samt kunna ge medlemmarna ett prisvärt och inbrottsäkert alternativ till originaldörrarna till lägenheterna. Ett nytt inpasseringssystem med nya porttelefoner och inpasseringsbrickor är upphandlat och installerat under 2008. Några mindre kompletteringar kommer att göras 2009. Utvärdering och upphandling av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar har gjorts under 2008. Vid första upphandlingen i maj beställdes 167 säkerhetsdörrar och vid nästa upphandling under hösten ytterligare 20 säkerhetsdörrar. Utöver dessa har också två säkerhetsdörrar (att ha i reserv vid inbrott) och en säkerhetsdörr till datorrum inhandlats.

KLOTTER OCH SKADEGÖRELSE

Föreningen har stora kostnader för klottersanering och skadegörelse. Nuvarande avtal när det gäller klottersanering har minskat kostnaderna till cirka 65 000 kronor per år. Dock har kostnader tillkommit för skadegörelse, inbrottsförsök och tvättkostnader i våra portiker. Avtalet innebär att fasaderna 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

Från och med 1 juni, 2004 har föreningen Kraft & Kultur som elleverantör. Från den 1 juni 2007 har vi avtal med rörligt elpris vilket innebär att priset följer priserna på den nordiska kraftbörsen, NordPool. Styrelsen bedömer att elpriserna under de närmaste åren kommer att vara lägre än under 2007 och 2008.

INTERNET

235 av föreningens medlemmar var i december 2008 uppkopplade till föreningens datanät, vilket motsvarar 83 procent. Under året anslöts fyra medlemmar. Åtta av våra lokalhyresgäster är också anslutna.

Föreningen valde år 2000 att inte utnyttja specialiserade bredbandsleverantörer utan att i stället investera i den nödvändiga utrustningen för att kunna handla tjänsten hos vanliga Internetleverantörer (där företag köper sin Internetaccess). Ett nytt avtal tecknades med Tele 2 i december 2007 vilket ökat kapaciteten i vårt nät från 100 Mbps till 200 Mbps. Trots

en fördubblad kapacitet kan internetavgiften för de medlemmar som är anslutna till vårt nät hållas på samma låga nivå som tidigare. Uppgraderingen gjordes i början av 2008.

GRANNFÖRENINGEN HSB BRF KUBERNA I STOCKHOLM

Enligt avtalet om gemensamhetsanläggning ska Brf Kuberna betala 5/30 och Brf Bågen 25/30 av kostnaden för underhåll och skötsel av våra gemensamma markytor och planteringar. För att minska administrationen har en överenskommelse träffats där Brf Kuberna svarar för skötsel av markytor runt Kuberna och Brf Bågen för resten. Enda kostnaden som nu delas är skötsel av de fyra planteringarna. En beräknad årlig kostnadsfördelning för detta är cirka 10 000 kronor för Brf Kuberna och cirka 50 000 kronor för Brf Bågen.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Från och med 1 januari, 2006 svarar Einar Mattsson Byggnads AB för både teknisk och ekonomisk förvaltning.

LOKALHYRESGÄSTER

Föreningen äger 26 större lokaler som uthyrs till externa hyresgäster. Einar Mattson handhar fastighetservice för dessa lokaler. Hyresgäster per 2008-12-31 var:

Information & Kompetens AB	FB 11	Katolska Biskopsämbetet	VG 3
APF Fastighetscenter Norr AB	FB 13	Stockholms Rehabklinik AB	VG 3
Fatburstvädden AB	FB 15	Niagara utbildning	VG 5
Distra Utbildningsförvaltning AB	FB 17-19	Frösunda LSS AB	VG 9
Utbildningsförvaltningen Stockholm	FB 19	Personal Care i Stockholm AB	VG 9
SOLÅ	FB 21-23	Familjestödgruppen	VG 13
Apricon AB	FB 25	Per Stadig Advokatfirma AB	VG 15
Eva Björklund Arkitektkontor AB	FB 29	Rotaform	VG 15
Tandläkare Holmér	FB 29	Centaur Rolf Karlsson	VG 17
Advokat Susanne Linder AB	FB 31	Individuell människohjälp	VG 17
Karin Ericsson Advokatbyrå AB	FB 31	Bjurfors & Thörner AB	VG 19
Coop Fastigheter AB	SW 21	Södra Sjukgymnastinstitutet AB	VG 19
		Södra Sjukgymnastinstitutet AB	VG 21
		Tobaksaffären Al Nassar	VG 21

Vid årsskiftet 2008/2009 hade föreningen inga vakanser. Under 2008 blev en större lokal på 502 m² vakant då hyresgästen gick i konkurs och slutade betala från och med 1 augusti 2007. Styrelsen hittade en hyresgäst (InfoKomp) sommaren 2008 till denna lokal. I avtalet ingick att föreningen skulle bekosta en renovering och lokalanpassning för 780 000 kronor plus moms.

Brf Bågen

Org. nr 716417-6989

Styrelsen arbetar på flera sätt parallellt för att hitta nya lokalhyresgäster, när så behövs. Det sker via annonser på Internet, personliga kontakter, genom vår förvaltare, och via mäklare. Mäklaralternativet innebär en kostnad på cirka 10 procent av en årshyra, för de andra alternativen är kostnaden marginell. Några mindre utrymmen i källarplan är uthyrda som förråd till boende i föreningen.

Lågkonjunkturen har ännu inte påverkat uthyrningen av våra lokaler.

ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bågen är en äkta bostadsrättsförening. Enligt huvudregeln som utgår från taxeringsvärdena utgör bostäder 86 procent och lokaler 14 procent. För att vara äkta Bostadsrättsförening måste minst 60 procent vara bostäder.

Vid kontakt med skattemyndigheten har det framkommit att de också kan räkna på avgifter på bostäder och hyror på lokaler, då blir fördelningen ungefär 66 procent på bostäder och 34 procent på lokaler. Vid denna beräkning tas alla intäkter som inte är avgifter på bostäder som lokalhyra, alltså även övriga intäkter. Även med denna beräkning har vi en god marginal till gränsen att minst 60 procent måste vara intäkter från bostäder.

SAMFÄLLIGHETER

Föreningen ingår, tillsammans med övriga tomträttsinnehavare inom Södra Stationsområdet, i samfälligheten för de gemensamma garagen (vilka sköts av CarPark) som delvis ligger under Tempelhuset. Överskottet som genereras från garagesamfälligheten har kommit delägarna tillgodo. Brf Bågen har fått en intäkt på cirka 773 600 kronor.

Sopsugsanläggningen i området är också en samfällighet som föreningen ingår i.

CITYBANAN SÖDERMALM

Styrelsen har i flera år bevakat planeringen av Citybanan Södermalm. Enligt ett beslut av miljödomstolen har Brf Bågen status som sakägare i detta stora projekt. Det betyder att vi kan få viss ersättning för eventuella kostnader som projektet kan orsaka oss. Riskerna för Brf Bågen är främst konsekvenser av en eventuell grundvattensänkning när tunneln byggs.

Citybanan behandlas också i avsnittet UTEMILJÖN.

Det går bra att följa bygget av Citybanan på www.banverket.se/citybanan. Där kan man också prenumerera på Citybanans nyhetsbrev. Banverket ordnar emellanåt informationsmöten på Södermalm om Citybanan. Närmast inför nästa etapp när grävningarna i Mariagårdstappan startar i höst.

FÖRENINGSVERKSAMHET

FÖRENINGENS GEMENSAMHETSLOKALER

Inom föreningen finns flera gemensamma lokaler. Det är bastu, festlokal, två gästlägenheter och ett snickarum. Lokalgruppens åtta medlemmar har servat medlemmarna i föreningen med visst underhåll av de gemensamma lokalerna och med nyckelutlämning torsdag kväll varje vecka. Styrelsens och lokalgruppens avsikt är att skapa en trivsamt miljö till rimliga kostnader för allas trivsel.

BÅGBLADET

Föreningens medlemsblad "Bågbladet" har utkommit med två nummer innehållande information om vad som händer inom föreningen. Ansvarig för utgivningen av Bågbladet under 2008 har varit Annika Nylén.

TRAPPOMBUD

I varje port i våra fastigheter 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 på hemsidan.

FÖRENINGSGEMENSAMHET OCH STUDIEVERKSAMHET

Genom distriktsrådet på Södermalm har vi boende kunnat delta på olika temakvällar, författarafton och galleriafton. Annonsering sker på anslagstavlor i våra portar.

SÖDERANDAN OCH BROTTSFÖREBYGGANDE RÅDET

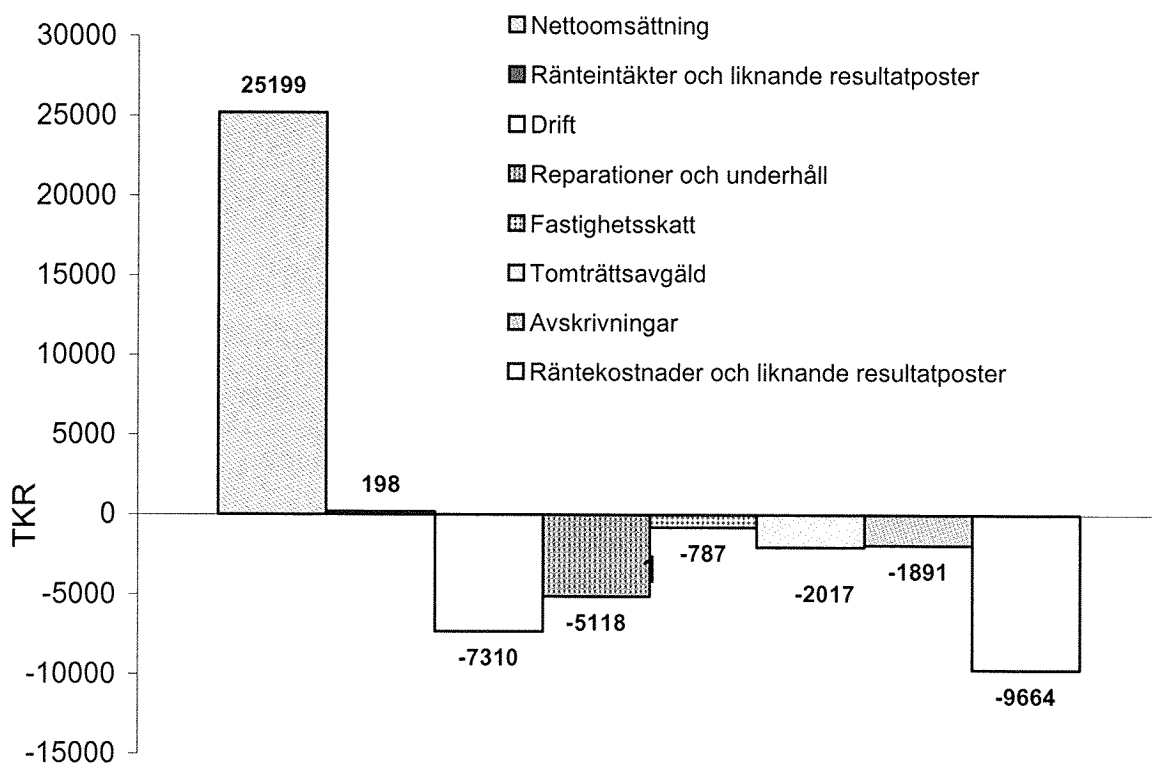
Brf Bågen är medlem i Söderandan och vi får regelbundet information om deras och Brottsförebyggande Rådets verksamhet.

EKONOMI

Brf Bågen Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, tkr	25 199	24 901	25 718	27 004	27 641
Rörelseresultat, tkr	8 077	5 093	7 134	12 812	13 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 389	-2 393	1 362	4 239	3 749
Balansomslutning, tkr	379 124	381 017	383 090	384 709	387 689
Fond för yttre underhåll, tkr	16 631	16 631	16 631	14 631	12 631
Skulder till kreditinstitut, tkr	208 649	208 937	206 433	211 976	219 146
Årsavgift för bostäder kr/m ² (Exempellägenhet 77 m ²)	731	731	778	819	844

Intäkter och kostnader



Enligt vår långsiktiga underhållsplan budgeterar vi i genomsnitt med cirka 3 miljoner kronor per år i underhållskostnad. Under 2008 har föreningen haft större kostnader för underhåll (3,2 Msek) och lokalanpassningar (1,2 Msek) i samband med nya lokalhyresgäster. Dessa kostnader bör dock ses som "investeringar".

Årets resultat blev -1 389 199 kronor på grund av dessa kostnader och ökade räntekostnader på våra rörliga lån.

Från och med 1 december 2000 har föreningen beviljats frivillig moms på lokaler med momspliktiga lokalhyresgäster. Under 2008 har förening tillgodogjort sig momsavdrag på totalt 662 736 kronor. Den ökade arbetsinsatsen ger ett bra ekonomiskt resultat även om arbetsbördan för styrelsen har ökat markant.

ÅRSavgIFTER OCH HYRESINTÄKTER

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.

I oktober 2005 beslutades om en avgiftssänkning med 5 % fr.o.m. 1 januari, 2006.

I oktober 2006 beslutades om en avgiftssänkning med 6 % fr.o.m. 1 januari, 2007.

I oktober 2007 beslutades om oförändrad avgift för 2008.

I oktober 2008 beslutades om oförändrad avgift för 2009.

Årsavgiften för 2009 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m² till cirka 731 kr/m² lägenhetsyta och år.

DRIFT

Driftskostnader^I uppgick till 7 309 964 kronor vilket motsvarar 225 kr/m² totalyta.

De största posterna var:

		Kr/m ² totalyta
Fjärrvärme	1 895 264 kronor	58
EI	1 406 351 kronor	43
Förvaltningsarvoden ^{II}	1 371 241 kronor	42
Fastighetsskötsel och städ ^{III}	817 115 kronor	25
Sophämtning	491 334 kronor	15
Vatten	427 933 kronor	13

^I Se Not 3

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

^{III} 93 346 kronor är kostnader för snöröjning. 304 131 kronor är kostnaden för städning.

PERIODISKT UNDERHÅLL

Under flera år tom 2005 har avsättningarna till periodiskt underhåll varit relativt höga. Under 2006 - 2008 har vi gjort flera planerade underhållsåtgärder som modernisering av vårt värme- och ventilationssystem, ny kylmaskin, säkerhetsprojektet mm.

FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Föreningen påfördes fastighetskatt med 928 620 kronor. Kostnaden blev dock 787 093 kronor eftersom vi fick tillbaka fastighetskatt för lokaler som var vakanta under 2006-2007. Tomträttsavgälden uppgick till 2 016 500 kronor.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens långfristiga skulder i form av fastighetslån uppgår 31 december 2008 till 208 208 589 kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 492 902 000 kronor på samma datum. Föreningens fastighetslån uppgår således till 42 procent av taxeringsvärdet. Den rörliga räntan har under året varierat mellan 3,00 och 5,75 procent. Styrelsen har arbetat aktivt med att skapa en optimal lånestock som samtidigt är flexibel. Medelräntan för hela lånestocken på årets sista bankdag var 3,6 procent.

Två lån omsattes hos Nordea på sammanlagt 50 miljoner kronor omplacerades till rörlig ränta. Under hösten var vår rörliga ränta hög och för att komma till rätta med detta tog vi in offerter. Resultat blev att vi flyttade över 60 miljoner kronor från SHB till ÖEB. Lånen från ÖEB är förmedlade via Nordisk Hypoteksförmedling.

Föreningen har nu 100 miljoner kronor lånen i Nordea, 60 miljoner kronor i ÖEB och resterande i SHB. Det har visat sig vara en fördel att arbeta med tre banker för att få en låg ränta fram för allt på de rörliga lånen.

Räntekostnaden för 2008 blev totalt 9 664 164 kronor vilket är ca 2 miljoner högre än föregående år. Detta beror på högre räntor på de rörliga lånen.

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 så de inte belastar medlemmar som inte är anslutna till nätverket.

Ingående balans	822 503 kronor
Intäkter via hyresavier	499 540 kronor
Kostnader	<u>-444 689 kronor</u>
Utgående Balans	877 354 kronor

GEMENSAMHETSLOKALER

Intäkter:		
Festlokal		16 500 kronor
Stora Gästlägenheten		45 000 kronor
Lilla Gästlägenheten		33 600 kronor
Nedre festlokal med bastu		1 750 kronor
Justering		<u>- 300 kronor</u>
		96 550 kronor
Utgifter:		
Utrustning lokaler och förbrukningsmateriel		-17 057 kronor
Föreningsaktiviteter m.m.		<u>-6 146 kronor</u>
		-23 203 kronor

PROGNOS 2009

Det totala utfallet är beroende av osäkra parametrar som räntan och lokalupprustning i samband med nya lokalhyresgäster. Den räntekostnad som under hösten budgeterades för 2009 har till följd av den ekonomiska krisen visat sig högre än vad som nu kan förväntas. Eftersom föreningen i stort sett inte gjort några amorteringar de tre föregående åren ser styrelsen det som ett utmärkt tillfälle att minska låneskulden.

Fastighetsskatten blir enligt preliminärdeklaration för 2009 cirka 930 000 kronor. Tomträttsavgälden för 2008 är cirka 2 miljoner kronor för 2009 blir den cirka 2,2 miljoner kronor. Den kommer sedan att höjas stegvis till nästan 3,4 miljoner kronor år 2012.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Styrelsen har en beslutad underhållsplan för det långsiktiga underhållet. Under 2009 planeras målningsarbeten i trapphusen. Det är också aktuellt med utredning om hissarnas status. Denna utredning kommer att ligga som underlag för en renovering av hissarna som kan komma att läggas ut på flera år. Även tvättstugorna behöver rustas upp.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	11 679 766 kr
Årets resultat	<u>-1 389 119 kr</u>
	10 290 647 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för ytter underhåll	0 kr
Överföring till Fond för yttre underhåll	0 kr
Dispositionsfond (Balanseras i ny räkning)	<u>10 290 647 kr</u>
	10 290 647 kr

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning går att finna i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Styrelsen för Brf. Bågen nr 223, våren 2009.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Nettoomsättning	2	<u>25 199 359</u>	<u>24 901 231</u>
Bruttoresultat		25 199 359	24 901 231
Fastighetskostnader			
Drift	1, 3	-7 309 964	-7 256 438
Reparationer och underhåll	4	-5 117 654	-6 837 970
Fastighetsskatt		-787 093	-1 861 020
Tomträttsavgäld	5	-2 016 500	-2 016 500
Avskrivningar	6	<u>-1 891 101</u>	<u>-1 836 020</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-17 122 312</u>	<u>-19 807 948</u>
Rörelseresultat		8 077 047	5 093 283
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	197 998	178 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-9 664 164</u>	<u>-7 664 496</u>
Summa finansiella poster		<u>-9 466 166</u>	<u>-7 486 254</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 389 119</u>	<u>-2 392 971</u>
Årets resultat		<u>-1 389 119</u>	<u>-2 392 971</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	375 495 801	377 386 902
		<u>375 495 801</u>	<u>377 386 902</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Andra långfristiga fordringar	11	2 431 695	2 551 965
		<u>2 432 195</u>	<u>2 552 465</u>
Summa anläggningstillgångar		377 927 996	379 939 367
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		74 061	293 622
Övrig kortfristig fordran	14	94 047	82 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	788 402	675 384
		<u>956 510</u>	<u>1 051 637</u>
Kassa och bank		239 674	25 762
Summa omsättningstillgångar		1 196 184	1 077 399
SUMMA TILLGÅNGAR		379 124 180	381 016 766

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 371 399	90 371 399
Upplåtelseavgifter		46 551 617	46 551 617
Fond för yttre underhåll		16 630 578	16 630 578
		<u>153 553 594</u>	<u>153 553 594</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 679 766	14 072 737
Årets resultat		-1 389 119	-2 392 971
		<u>10 290 647</u>	<u>11 679 766</u>
		163 844 241	165 233 360
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	16	4 032 339	3 391 167
Övriga skulder till kreditinstitut	17	204 176 250	204 586 250
		<u>208 208 589</u>	<u>207 977 417</u>
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll	12	242 400	563 519
Leverantörsskulder		621 977	784 096
Skatteskulder		77 385	192 702
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		440 000	960 000
Övrig kortfristig skuld			
Övriga skulder		1 882 632	1 434 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 806 956	3 871 573
		<u>7 071 350</u>	<u>7 805 989</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		379 124 180	381 016 766

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	250 848 000	250 848 000
Summa ställda säkerheter	<u>250 848 000</u>	<u>250 848 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga