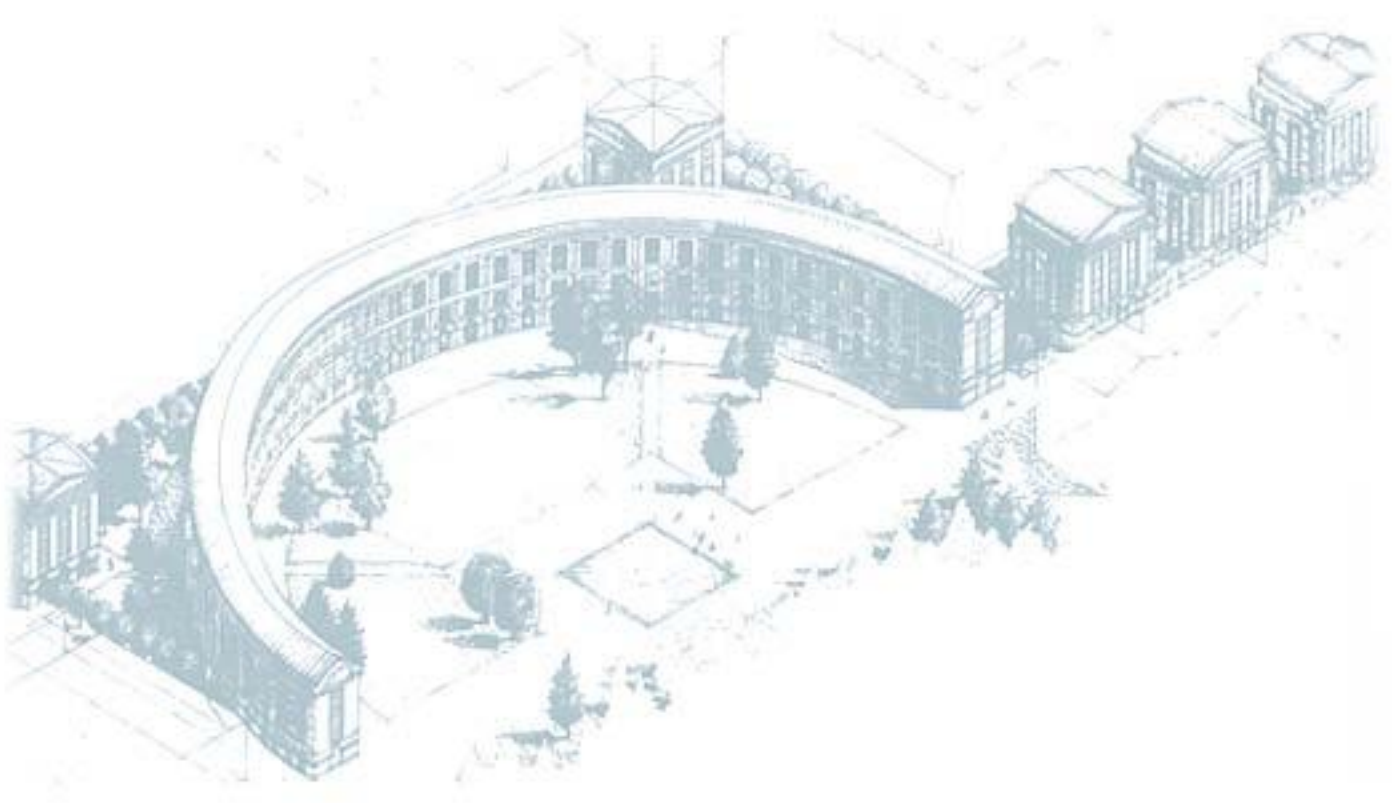


Bostadsrättsföreningen
Bågen

Årsredovisning
2015



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

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2015 till 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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 25 större lokaler (4 400 m²) som upplåts med hyresrätt samt övriga utrymmen (5791 m²). Under året 2015 har 20 stycken bostadsrätter överlåtits.

FÖRENINGSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 maj 2015.

STYRELSE

Ledamöter från och med ordinarie årsstämma 20 maj 2015:

Eva Smith, ordförande
Per Wahlberg, vice ordförande
Bernt Höggvist, kassör
Petra Palmén, vice kassör
Unn Malm, sekreterare
Ergül Araz, vice sekreterare
Kim Pettersson, studieansvarig
Gabriella Eriksson, HSB Stockholm.

Suppleanter:

Thomas Karlsson, HSB Stockholm.

Adjungerad:

Magnus Saxenbrink, ISS Facility Services AB (teknisk förvaltare).

Vid ordinarie stämma våren 2016 går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Bernt Höggvist, Kim Pettersson och Per Wahlberg. Petra Palmén avgick ur styrelsen 2015-12-01.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har fram till 20 maj 2015 tecknats av Eva Smith, Bernt Höggvist, Thomas Jäverbrant och Unn Malm, två i förening. Efter 20 maj 2015 har föreningens firma

tecknats av Eva Smith, Bernt Högqvist, Per Wahlberg och Unn Malm, två i förening. Under verksamhetsåret har 12 protokollförda sammanträden hållits. Dessutom har en ekonomikonferens hållits under hösten 2015.

REVISORER

Av föreningen vald revisor har 2015 varit Uno Davidsson och revisorsuppleant Björn Pernehagen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

DISTRIKTSOMBUD

Stämman beslutade att välja 3 ordinarie och 3 suppleanter som ombud till HSB Stockholms distrikt 4.

Styrelsen utsåg som ordinarie ledamot Bernt Högqvist, Håkan Granbohm och Eva Smith. Som suppleanter utsågs Håkan Heden, Björn Pernehagen och Unn Malm.

VALBEREDNING

Till valberedning valdes Anette Svensson, Håkan Granbohm och Håkan Heden.

LOKALHYRESGÄSTER

Föreningen äger 25 större lokaler som uthyrs till externa hyresgäster. ISS har skött fastighetsservice för dessa lokaler. Hyresgäster per 2015-12-31 var:

Work For You I Sverige AB	FB 11	Katolska Biskopsämbetet	VG 3
Södermalms Sol Spa AB	FB 13	Stockholms Rehabklinik AB	VG 3
M D Kemtvätt & Skrädderi	FB 15	Vakant	VG 5
Siri Stockholm AB	FB 17-19	United Visa Services AB	VG 9
Eudora AB	FB 19	Network Expertise AB	VG 9-11
SOLÅ	FB 21-23	Laika Film & television AB	VG 13-15
Beacon Engineering AB	FB 25	Advokatfirma Lars Gagnér AB	VG 15
PGT Söder AB	FB 29	Apricon AB	VG 15
Tandläkare Holmér	FB 29	Praktikertjänst AB	VG 15
Hellsvik ekonomikonsult AB	FB 31	Individuell människohjälp	VG 17-19
Azuro Resor AB	FB 31	Tavastkliniken AB	VG 19
Coop Fastigheter AB	SW 21	Fysiopraktiken Medborgarplats.	VG 19-21
		Tobaksaffären	VG 21

Kontrakten skrivs för det mesta på tre år med en uppsägningstid på nio månader. Detta innebär att i stort sett en tredjedel av kontrakten är uppsägningsbara varje år. Drygt 65 procent av lokalintäkterna hänförs till avtal som löper t o m 2018-06-30 eller senare. Under 2016 är det en lokal som är uppsagd till sista december. Vid årsskiftet 2015/2016 var en lokal vakant, ny lokalhyresgäst från april 2016. I källarplan finns några mindre lokaler som är uthyrda till företag och förråd som är uthyrda till boende i föreningen. x

SAMFÄLLIGHETER

Föreningen ingår, tillsammans med övriga tomträttsinnehavare inom Södra Stationsområdet, i samfälligheten för de gemensamma garagen som delvis ligger under Tempelhusen. Föreningens andel är 13,16 %. HSB Stockholm sköter förvaltningen. Överskottet som genereras från garagesamfälligheten har kommit delägarna tillgodo. Under åren 2015-2019 kommer eventuellt överskott att användas för renovering, ingen utdelning. Det har visat sig att de garage som samfälligheten ansvarar för har ett stort renoveringsbehov. Arbetet med detta kommer att utföras under den varma perioden av åren 2015 till 2019. Brf Bågens andel av medlemstillskottet (andel av kostnaden) blir preliminärt 6 050 000 kronor.

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

STYRELSENS MÅLSÄTTNING FÖR DEN EKONOMISKA FÖRVALTNINGEN

Det är en viktig uppgift för styrelsen att förvalta Bågens lån så att kostnaderna för fastighetsfinansieringen kan hållas på en långsiktigt låg och stabil nivå och på så sätt skapa förutsättningar för en god ekonomi i föreningen. Styrelsen vill undvika stora svängningar i de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen av Bågen och för medlemmarnas avgifter till föreningen. För närvarande är hälften av lånebeloppet till rörlig ränta med STIBOR som bas. Styrelsen bedömer att detta i nuvarande marknadsläge är en rimlig fördelning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER ÅRET

K-REGELVERKEN FÖR REDOVISNING

From år 2014 måste bostadsrättsföreningar välja mellan regelverken K2 eller K3. Båda innebär att progressiva avskrivningar inte är tillåtna. Detta innebär att föreningen kommer att redovisa lägre resultat framöver. Styrelsen har tillsvidare valt det enklare regelverket K2.

VÄRME, VARMVATTEN OCH VENTILATIONSSYSTEMET

Kostnaderna för fjärrvärme och el utgjorde 2015 ca 23 procent av föreningens driftkostnader. Kostnaden för enbart fjärrvärme uppgick till ca 6,84 kronor per m² lägenhetsyta och månad. Trots att de är drygt 24 år gamla uppfyller föreningens byggnader med god marginal de energihushållningskrav som ställs på nya byggnader. År 2007 startade ett projekt med Siemens i syfte att spara energi och nå en jämnare styrning av värme och ventilation. Projektet avslutades i januari 2015. Energibesparingen hittills är större än den ursprungliga investeringskostnaden på 5,2 miljoner kronor och vi har fått ett modernt styrsystem som förenklar skötseln och därmed sparar pengar. Dock har en del kostnader tillkommit för kompletterande åtgärder. Siemens har ett fortsatt ansvar för support av styrsystemet. Föreningen har vidare tecknat avtal med HSB för skötsel och övervakning av de centrala systemen för värme och ventilation. Direktiven för skötseln är att temperaturen i lägenheterna skall hålla 22 grader varmt dagtid (06.00-22.00) och minst 19 grader övrig tid.

Föreningen har haft problem med för låg temperatur vintertid i vissa lägenheter, varför styrelsen lagt stor kraft på att åtgärda detta. Det ser nu ut som att de största problemen är avklarade, men intrimning och optimering av värme- och ventilationssystemet pågår kontinuerligt med hjälp av flera leverantörer.

Sommartid kan temperaturen i lägenheterna vara högre än önskat. Justeringar har gjorts för vid vilka temperaturer in- och ut-luft ska värmeväxlas och kontroller av ev. fel i ventilationskanalerna pågår. Investeringar för att byta utslitna delar görs kontinuerligt och planeras framöver för att förbättra komforten och fortsätta hålla en låg energiåtgång.

Föreningen har också problem med luftflöden i ventilationssystemet. Vissa medlemmar anser att de har för lite ventilation, medan många andra anser att ventilationen bullrar för

mycket. Efter utredningar under 2012 och 2013 har nu de flesta lägenheterna i Bågenhuset försetts med nya spjäll. Åtgärderna har lett till godkända värden för luftmängd, luftkvalitet och för buller. Styrelsen har beslutat fortsätta arbetet i resterande lägenheter i Bågen och i Tempelhusen under 2016.

En rensning av ventilationskanalerna gjordes under hösten 2015.

UTEMILJÖN

Brf Bågen ansvarar genom sin tomträtt för marken, växtligheten och stenläggningen närmast Bågenhuset. Området mellan Bågens baksida och Kuberna är en så kallad gemensamhetsanläggning, vilket innebär att de både föreningarna gemensamt ansvarar för drift och skötsel såväl sommar- som vintertid. Brf Bågen står för 5/6 av kostnaden och Brf Kuberna för resten.

Efter en förändring av planteringarna, som blev färdig i maj 2013, har området blivit ljusare och upplevs som tryggare. Det beror på att alla buskar tagits bort, nya träd planterats och att man gjort kronlyft på de pilar som finns kvar.

En mindre upprustning av innergårdarna i Tempelhusen planeras under 2016 och en gårdsgrupp har bildats för att de boende i Templen skall kunna göra mer på sina gårdar. Styrelsen bevakar också Stockholms Stads planering inför upprustningen av Fatbursparken. Ett antal medlemmar har inkommit med förslag och önskemål till styrelsens förslagslåda för detta, dessa har vidareförts till stadsdelsförvaltningen.

FASADERNA

Under 2014 och 2015 har fasaderna på Bågenhuset rengjorts. Samtidigt har balkongerna impregnerats på utsidan för att undvika den gröna påväxten. En fortsatt rengöring av Tempelhusen är budgeterad för år 2016. I samband med fasadrengöringen har en del sprickbildningar upptäckts. Arbeta pågår nu för att finna sätt att åtgärda sprickorna i samma nyans som fasaden. Under 2015 har vi bytt ut armaturen på fasaden på Bågenhuset. Detta görs eftersom de gamla armaturerna innehåller kvicksilver, som måste fasas ut. De nya armaturerna ansluter i så hög grad som möjligt till den ursprungliga formen på armaturerna. När det gäller armaturerna på Tempelhusen är de Stadens ansvar. Styrelsen har haft löpande kontakter med staden om våra armaturbyten, och staden har lovat att försöka anpassa sig till våra val.

INVÄNDIGT

En rengöring av alla ytor och en bättringsmålning genomfördes i alla trapphus under 2015. Under 2015 gjordes också en genomgång av alla tvättstugor, och en omfattande plan togs fram för att byta ut alla gamla maskiner. Arbetet påbörjades under hösten 2015 och avslutas under 2016.

INTERNET

262 av föreningens lägenheter var i december 2015 uppkopplade till föreningens datanät, vilket motsvarar 93 procent. Det är oförändrat antal lägenheter. Elva av våra lokaler 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 maj 2009 vilket ökat kapaciteten i vårt nät från 200 Mbps till 1 Gbps. Trots en femdubbling av kapaciteten kunde internetavgiften för de medlemmar som är anslutna till vårt nät sänkas från 150 kronor till 75 kronor i månaden från juli 2009.



Under våren 2013 utökades kapaciteten från leverantören från 1 Gbps till 2 Gbps med en marginell höjning av kostnaden.

MEDLEMSINFORMATION

INFORMATION TILL MEDLEMMARNA

Föreningen fortsätter utvecklingen av medlemsinformationen via nyheter och uppdateringar på föreningens hemsida och med regelbunden utgivning av bulletinen "Styrelsen informerar" som sätts upp på anslagstavlor i varje portuppgång. Under 2015 blev det 20 st "Styrelsen informerar". Utvecklingen av föreningens interna information drivs i ett "Redaktionsråd" som består av webbplatsens/hemsidans redaktör, representant från "Lokalgruppen", ett par engagerade medlemmar samt några ur styrelsen. Adress till vår hemsida är www.brfbågen.se eller www.fatburen.org.

FÖRENINGENS GEMENSAMHETSLOKALER

Inom föreningen finns flera gemensamma lokaler. Det är bastu, festlokal, två gästlägenheter och ett snickarrum. Lokalgruppens åtta medlemmar har servat medlemmarna i föreningen med skötsel 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.

INTERNETGRUPPEN

Internetgruppens arbete består av två delar. Den första är att underhålla och övervaka nätverket och föreningens mailservrar. Den andra är att ansvara för föreningens webbservrar. Det finns också en särskild grupp som utvecklar innehållet på hemsidan i samarbete med styrelsen.

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. För närvarande har vi trappombud i 14 av våra 16 uppgångar.

FÖRENINGSGEMENSAMHET OCH STUDIEVERKSAMHET

Genom distriktsrådet i Innerstaden har vi boende kunnat delta på olika temakvällar, författarafton och galleriafton. Under 2014 startades grannsamverkan i föreningen och det finns en arbetsgrupp för utemiljön med många medlemmar med stort engagemang. Loppmarknad anordnades i maj utanför festlokalen. Det var uppehållsväder och mycket stor anslutning. I september arrangerades en 25-årsfest i våra gemensamma lokaler. Ca 140 personer deltog i festligheterna, där det bl.a. bjöds på mat, dryck, tipspromenad och cyckel.

SÖDERANDAN OCH BROTTSFÖREBYGGANDE RÅDET

Brf Bågen är medlem i Söderandan (det lokala Brottsförebyggande Rådet) och deltar regelbundet i deras möten, där samverkan med polis och företrädare för kommunen sker.

FÖRVALTNING

Från och med 1 januari 2013 svarar ISS Facility Services AB för teknisk och ekonomisk förvaltning.

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 möjlig, om det finns tillräckliga skäl. Normalt godkännes andrahandsuthyrning för ett år, men kan under vissa förutsättningar förlängas. Det har på senare tid också förekommit andrahandsuthyrning för betydligt kortare perioder, ner till några dagar. Föreningen följer noga utvecklingen av rättspraxis och efterlevnad när det gäller korttidsuthyrningar.

KLOTTER OCH SKADEGÖRELSE

Föreningen har stora kostnader för klottersanering och skadegörelse. Med avtalet för klottersanering och tvättkostnader i våra portiker har kostnaderna blivit cirka 97 000 kronor per år. Kostnader har tillkommit för skadegörelse och inbrottsförsök. 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

Föreningen har sedan den 1 januari 2010 avtal med Fortum om den el som används för ventilation, värmepumpen, hissar, belysning, m.m. Enligt avtalet köper föreningen el till rörligt elpris vilket innebär att priset följer priserna på den nordiska kraftbörsen, NordPool.

ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bågen är ett privatbostadsföretag. Enligt huvudregeln som utgår från taxeringsvärdena utgör bostäder 88 procent och lokaler 12 procent. För att vara privatbostadsföretag måste minst 60 procent vara bostadsrätter.

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullförsäkrade i Protector from 2015-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Observera att detta inte ersätter hemförsäkring.

GRANNFÖRENINGEN HSB BRF KUBERNA I STOCKHOLM

Enligt avtalet om gemensamhetsanläggning ska Brf Kuberna betala 1/6 och Brf Bågen 5/6 av kostnaden för underhåll och skötsel av våra gemensamma markytor och planteringar. En ny upphandling för underhåll gjordes under våren 2015. Sedan 2014-04-01 har vi ett avtal mellan Brf Bågen och Brf Kuberna och Stockholms Stad om renhållning av de gemensamma ytorna. Staden bekostar renhållningen.

GRANNFÖRENINGEN BRF SÖDER TORN

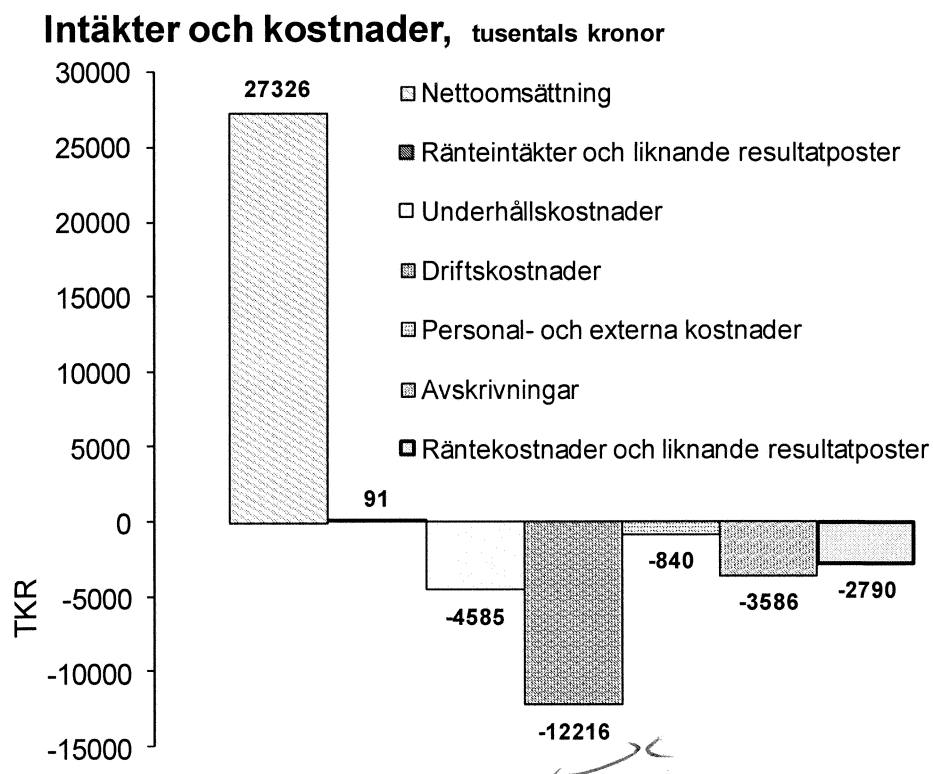
Enligt avtalet om gemensamhetsanläggning ska Brf Bågen betala 10 procent av kostnaden för underhåll och skötsel av marken som Brf Söder Torn använder för in- och utfart till sitt garage.

EKONOMI

FLERÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	27 326	27 035	26 282	25 029	25 621
Rörelseresultat, tkr	6 489	6 002	9 430	8 893	7 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 790	2 011	4 383	3 132	1 610
Balansomslutning, tkr	375 556	376 588	378 898	378 612	380 169
Fond för yttre underhåll, tkr	29 427	29 427	27 431	25 431	24 631
Skuldsättningen brutto, tkr	173 950	179 965	182 820	186 151	188 872
Soliditet (%)	52	51	50	49	48
Kassalikviditet (%)	142	124	75	33	15

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



Enligt vår långsiktiga underhållsplan budgeterar vi i genomsnitt med drygt 4 miljoner kronor per år i planerade reparationer och underhållsåtgärder. Under 2015 har föreningen haft kostnader för denna typ av åtgärder på 3,4 miljoner kronor.

Årets resultat blev 3 789 678 kronor. Det positiva är låga räntekostnader på våra lån och lägre fjärrvärmekostnader tack vare värmeprojektet och varma vintrar. Även priset på el har varit lågt.

Från och med 1 december 2000 har föreningen beviljats frivillig moms på lokaler med momspliktiga lokalhyresgäster. Under 2015 har förening tillgodogjort sig momsavdrag på totalt 354 564 kronor. Den ökade arbetsinsatsen ger ett bra ekonomiskt resultat även om arbetsbördan för styrelsen har ökat markant.

ÅRSAVGIFTER

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.

Oförändrad avgift för 2008 - 2015.

I oktober 2015 beslutades om oförändrad avgift för 2016.

Årsavgiften för 2016 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m² till cirka 731 kr/m² lägenhetsyta och år.

DRIFT

Driftskostnaderna¹ uppgick till 12 215 992 kronor vilket motsvarar 372 kr/m² totalyta. De största posterna var:

		Kr/m ² totalyta
Avgälder	3 368 069 kronor	103
Uppvärmning	1 854 726 kronor	57
Besiktning / Serviceavtal	1 285 168 kronor	39
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	1 187 769 kronor	36
Fastighetsel	1 008 373 kronor	31
Teknisk förvaltning ²	840 210 kronor	26
Fastighetsskötsel / städ entrepr.	700 058 kronor	21
Sophämtning	604 842 kronor	18

¹ Se Not 4

² ISS Facility Services AB förvaltade våra fastigheter under år 2015.

PERIODISKT UNDERHÅLL

Under flera år tom 2005 har avsättningarna till periodiskt underhåll varit relativt höga. Under 2006 - 2008 gjordes flera planerade underhållsåtgärder som modernisering av vårt värme- och ventilationssystem, ny kylmaskin, säkerhetsprojektet mm. Åren 2009-2010 har också varit bra år för att göra avsättningar för framtida periodiskt underhåll. År 2011 utfördes större del av ombyggnad och modernisering av hissar. Åren 2012-2015 har vi åter kunnat avsätta till yttre fond för periodiskt underhåll.

Avsättning till yttre fond är enbart en bokföringstransaktion, man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan. Vid stora underhållsåtgärder måste nya lån tas.

FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Föreningen har påförts kommunal fastighetsavgift för bostäder samt fastighetskatt för lokaler till ett sammanlagt belopp av 1 187 769 kronor.

Tomträttsavgälden uppgick till 3 359 800 kronor.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens skulder i form av fastighetslån uppgår 31 december 2015 till 173 950 000 kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 622 600 000 kronor på samma datum. Beloppet inkluderar 304 800 000 kronor avseende mark upplåten med tomträtt. Föreningens fastighetslån uppgår således till 28 procent av taxeringsvärdet. Den rörliga räntan har under året varierat mellan 1,73 och 0,97 procent. Styrelsen har arbetat aktivt med att skapa en optimal lånestock som samtidigt är flexibel. Medelräntan för hela lånestocken på årets sista bankdag var 1,08 procent. I februari löstes ett lån på nästa 3 miljoner i SHB. Ett lån på 25 miljoner kronor flyttades i april från Nordea till SHB och placerades till rörligt med slutförfalldatum, ny lånetyp. Under oktober omsattes två lån som tidigare placerats med rörligt med slutförfalldatum, ny lånetyp. Lånen på 30 och 31,25 miljoner kronor förlängdes ett år men med bättre villkor, det första kvartalet blev räntan 0,31 %. Lånet på 31,25 miljoner kronor amorterades först med 2,25 miljoner kronor. Ett tredje lån på omkring 19 miljoner kronor bands till 2019-10-30 för en ränta på 1,09 %. Den nya lånetypen innebär att föreningen får låna till Stibor + marginal. Förändring av låneräntan görs var tredje månad. Slutförfalldatum medför att banken kan låna upp till detta datum och därigenom får lägre kostnader. Alla lån är i svenska kronor.

Föreningen har sedan 2005 upplåning i minst två banker vilket har resulterat i minskade räntekostnader genom den konkurrenssituation vi kan dra nytta av. Föreningen har nu cirka 130 miljoner kronor av lånen i Nordea och resten i SHB. Det har visat sig vara en fördel att arbeta med minst två banker för att få en låg ränta framför allt på de rörliga lånen. Räntekostnaden för 2015 blev totalt 2 790 483 kronor vilket är cirka 1,36 miljoner lägre än föregående år.

INTERNET

Föreningens Internetkonto har under året gått med en förlust. 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	658 712 kronor
Intäkter via hyresavier	304 100 kronor
Nya HP Switchar	-66 752 kronor
Kostnader, avgifter Tele 2	<u>-373 348 kronor</u>
Utgående Balans	522 712 kronor 

GEMENSAMHETSLOKALER

Intäkter:	Festlokal	19 300 kronor
	Stora Gästlägenheten	37 500 kronor
	Lilla Gästlägenheten	26 400 kronor
	Bastu	1 800 kronor
	Div intäkter	<u>675 kronor</u>
		85 675 kronor
Utgifter:	Utrustning lokaler och förbrukningsmateriel	-16 869 kronor
	Föreningsaktiviteter m.m.	<u>-11 908 kronor</u>
		-28 777 kronor

PROGNOS 2016

Det totala utfallet är beroende av osäkra parametrar som räntan på föreningens lån samt på vakansgraden i våra lokaler och lokalupprustning i samband med byte av lokalhyresgäster. Enligt budget för år 2016 blir resultatet något positivt. Hur mycket beror på när de olika projekten för underhållsåtgärderna kan starta.

Fastighetsskatten blir enligt preliminärdeklaration för år 2016, 1 194 884 kronor.

Tomträttsavgälden för år 2016 blir 3 359 800 kronor.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Styrelsen har en underhållsplan för det långsiktiga underhållet. De stora kommande insatserna under de närmaste åren avser förbättring av ventilation, byte av tvättutrustning och värmeväxlare, takmålning och översyn av trapphusen i föreningens byggnader.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	24 382 777 kr
Årets resultat	<u>3 789 678 kr</u>
	28 172 455 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	-3 383 038 kr
Överföring till Fond för yttre underhåll	4 700 000 kr
Dispositionsfond (Balanseras i ny räkning)	<u>26 855 493 kr</u>
	28 172 455 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 2016. 

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		27 325 643	27 034 920
Övriga rörelseintäkter		390 565	546 578
Summa rörelseintäkter		27 716 208	27 581 498
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-16 800 765	-17 152 011
Övriga externa kostnader	5	-509 740	-510 196
Personalkostnader	6	-330 677	-330 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 586 269	-3 586 269
Summa rörelsekostnader		-21 227 452	-21 579 416
Rörelseresultat		6 488 756	6 002 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 405	154 812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 790 483	-4 146 293
Summa finansiella poster		-2 699 078	-3 991 481
Resultat efter finansiella poster		3 789 678	2 010 601
Resultat före skatt		3 789 678	2 010 601
Årets resultat		3 789 678	2 010 601

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	364 598 882	368 185 151
Summa materiella anläggningstillgångar		364 598 882	368 185 151
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Andra långfristiga fordringar	9	1 318 682	1 511 620
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 319 182	1 512 120
Summa anläggningstillgångar		365 918 064	369 697 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		30 168	51 747
Övriga fordringar		7 685 417	3 366 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 451 674	1 169 070
Summa kortfristiga fordringar		9 167 259	4 586 957
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		470 423	2 304 071
Summa kassa och bank		470 423	2 304 071
Summa omsättningstillgångar		9 637 682	6 891 028
SUMMA TILLGÅNGAR		375 555 746	376 588 299

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 923 016	136 923 016
Yttre reparationsfond		29 427 090	29 427 090
Summa bundet eget kapital		166 350 106	166 350 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 382 777	22 372 176
Årets resultat		3 789 678	2 010 601
Summa fritt eget kapital		28 172 455	24 382 777
Summa eget kapital		194 522 561	190 732 883
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	173 100 000	179 098 840
Övriga skulder		1 127 815	1 177 915
Summa långfristiga skulder		174 227 815	180 276 755
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		850 000	866 160
Depositionsavgifter		40 000	40 000
Leverantörsskulder		1 154 292	288 276
Skatteskulder		105 732	100 191
Övriga skulder	13	833 560	965 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 821 786	3 318 693
Summa kortfristiga skulder		6 805 370	5 578 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		375 555 746	376 588 299
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		250 848 000	250 848 000
Summa ställda säkerheter		250 848 000	250 848 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga >

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämns allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	10 913 933	10 792 418
Årsavgifter bostäder	16 578 036	16 578 036
Hysesbortfall ./.	-166 326	-335 534
Övriga ersättningar och intäkter	390 564	546 578
	27 716 207	27 581 498

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	1 201 734	942 496
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 383 038	4 343 883
	4 584 772	5 286 379

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	700 058	1 174 198
Teknisk förvaltning	840 210	729 522
Besiktning / Serviceavtal	1 285 168	403 192
Yttre skötsel / Snöröjning	239 623	288 578
Fastighetsel	1 008 373	1 079 420
Uppvärmning	1 854 726	1 867 107
Vatten	481 582	450 498
Sophämtning	604 842	653 127
Fastighetsförsäkring	223 667	178 804
Självrisk/reparation försäkringsskador	256 338	353 563
Avgälder, arrenden och avgifter	3 359 800	3 359 800
Kabel-TV / Internet	173 836	147 412
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 187 769	1 180 411
	12 215 992	11 865 632

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	168 170	143 071
Revisionsarvode	22 250	52 982
Förvaltningsarvode	56 107	0
Övriga externa tjänster/kostnader	263 213	314 142
	509 740	510 195

Not 6 Anställda och personalkostnader samt arvode till förtroendevalda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader
inklusive pensionskostnader**

Sociala kostnader och pensionskostnader	63 677	64 541
Styrelsearvode	267 000	266 400
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	330 677	330 941

Not 7 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 224 798	403 224 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 224 798	403 224 798
Ingående avskrivningar	-35 039 647	-31 453 378
Årets avskrivningar	-3 586 269	-3 586 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 625 916	-35 039 647
Utgående redovisat värde	364 598 882	368 185 151
Taxeringsvärden byggnader	317 800 000	317 800 000
Taxeringsvärden mark	304 800 000	304 800 000
	622 600 000	622 600 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Avser andelar i HSB.



Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 511 620	1 691 961
Avgående fordringar	-192 938	-180 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 318 682	1 511 620
Utgående redovisat värde	1 318 682	1 511 620

Avser anslutningslån Fortum Värme.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 451 674	1 169 070
	1 451 674	1 169 070

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 371 399	46 551 617	29 427 090	22 372 177	2 010 601
Disposition av föregående års resultat:				2 010 601	-2 010 601
Årets resultat					3 789 678
Belopp vid årets utgång	90 371 399	46 551 617	29 427 090	24 382 778	3 789 678

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 4 343 883 /-4 343 883 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,650	2018-10-17	28 425 000	28 725 000
Nordea	2,900	2016-04-20	18 850 000	19 100 000
Nordea	1,580	2016-10-17	23 625 000	23 875 000
Stadshypotek AB	0,410	2016-04-20	25 000 000	25 000 000
Nordea	0,301	2016-10-19	30 000 000	31 250 000
Nordea	0,301	2016-10-19	29 000 000	30 000 000
Stadshypotek	1,090	2019-10-30	19 050 000	19 050 000
Stadshypotek	löst		0	2 965 000
Avgår kortfristig del			-850 000	-866 160
			173 100 000	179 098 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 169 700 000 kronor.

Föreningen har en checkkredit hos SHB på 3 000 000 kr denna har ej utnyttjats under 2015.

CPY

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Inre reparationsfond	208 560	212 460
Mervärdesskatt	102 288	94 169
Övriga skulder	522 712	658 712
	833 560	965 341

Reservering till inre reparationsfond har skett med 0 (0) kronor och uttag har skett med 3 900 (5 744) kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	356 044	623 534
Förskottsbetalda hyror/avgifter	2 518 649	2 053 088
Upplupna uppvärmningskostnader	256 903	300 083
Upplupna elavgifter	88 414	105 447
Upplupna renhållningsavgifter	16 472	21 123
Upplupna reparationer och underhållskostnader	559 302	189 419
Beräknat arvode för revision	26 000	26 000
	3 821 784	3 318 694

✓

6/4

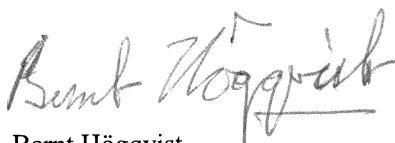
Stockholm den 22 mars 2016



Eva Smith



Unn Malm

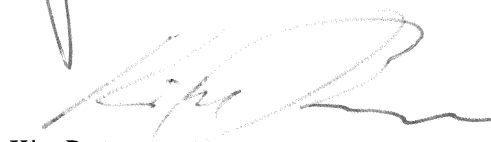


Bernt Högqvist



Gabriella Eriksson

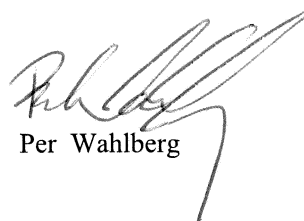
Petra Palmén



Kim Pettersson

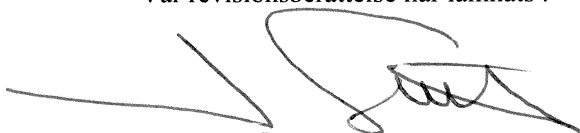


Ergül Araz



Per Wahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2016



Jörgen Götehed

Revisor

BoRevision AB, HSB Riksförbund förordnad revisor



Uno Davidsson

Revisor

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm, org.nr. 716417-6989

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2016



Uno Davidsson
Av föreningen vald
revisor



Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls onsdagen den 18 maj 2016 klockan 19.00 i Biosalongen på plan 2, Debaser Medborgarplatsen 8. 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. 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 behöri gen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av vinst enligt styrelsens förslag
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av fyra distriktsombud och fyra suppleanter till HSB Stockholms distrikt 4
17. Beslut att upplåta del av trapphusyta med bostadsrätt till medlemmar
18. Motioner från medlemmarna
 1. Kontakt mellan medlemmarna
 2. Belysning vindarna
 3. Tak över balkongerna plan 6
 4. Farthinder i Portikerna
 5. Alternativa tätningar i Portikerna
19. Avslut
 - Övriga frågor
 - Information om värme och ventilation

Motionstiden gick ut den **1 mars 2016**. Årsredovisningen kommer att tillställas medlemmarna senare. Kallelsen har delats ut till medlemmarna samt anslagits i portarna.

Vid stämman kommer lättare förtäring att serveras.

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)

Fullmakten gäller endast under den aktuella stämman, 2016-05-18.

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 avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

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

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

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

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

Omslagsillustration: Michel des Gaspard efter Ricardo Bofill Tailler de Architectura

Bostadsrättsföreningen Bågen
Västgötagränd 3
118 28 STOCKHOLM

www.brfbågen.se

eller

www.fatburen.org