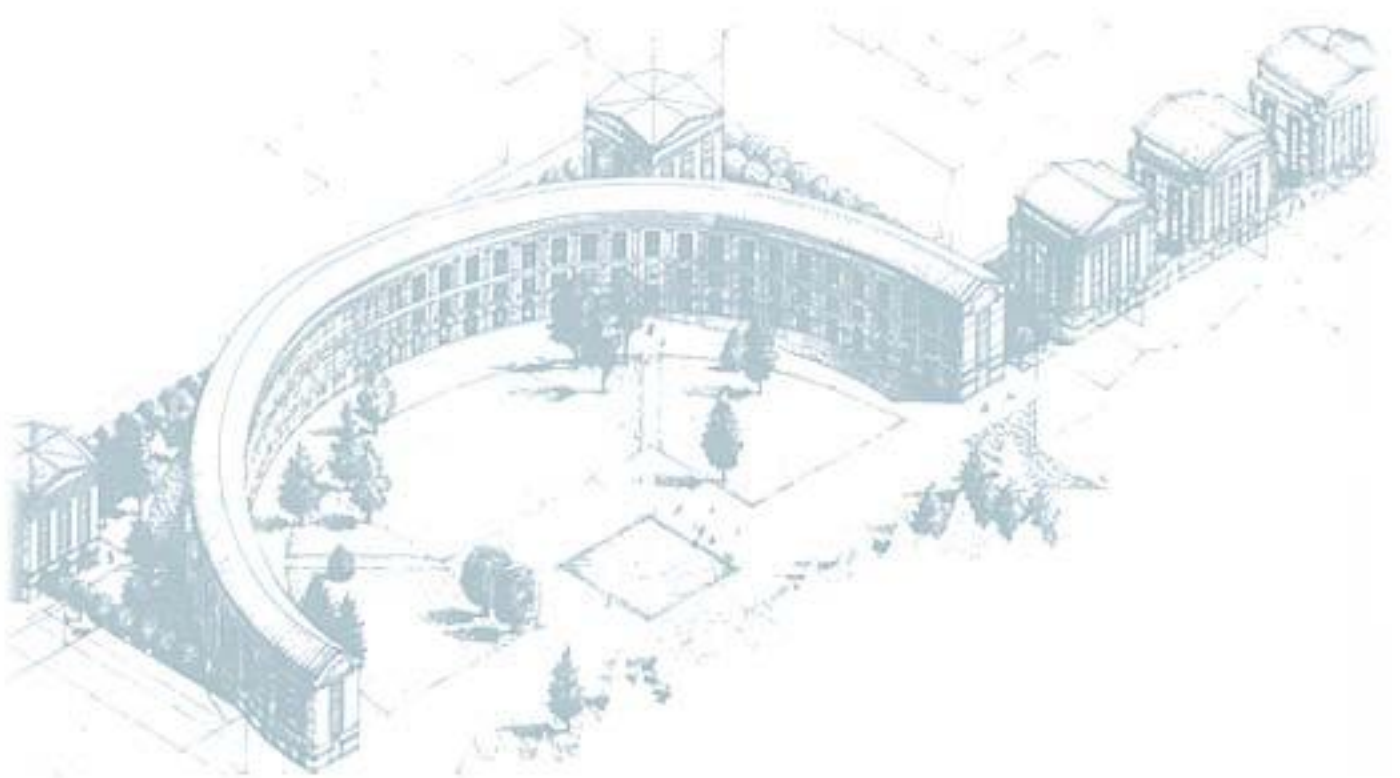


Bostadsrättsföreningen
Bågen

Årsredovisning
2014



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

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2014 till 31 december 2014.

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 2014 har 22 stycken bostadsrätter överlåtits.

FÖRENINGSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 maj 2014.

STYRELSE

Ledamöter från och med ordinarie årsstämma 20 maj 2014:

Eva Smith, ordförande
Thomas Jäverbrant, vice ordförande
Bernt Högqvist, kassör
Unn Malm, sekreterare
Tina Gladden, vice sekreterare
Jill Kortessmaa, studieansvarig
Ergül Araz, ledamot.

Suppleanter:

Thomas Karlsson, HSB Stockholm

Adjungerad:

Magnus Saxenbrink, ISS Facility Services AB (teknisk förvaltare).
Gabriella Eriksson, HSB Stockholm, from 2014-10-01.

Vid ordinarie stämma våren 2015 går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Eva Smith, Thomas Jäverbrant, Unn Malm och Ergül Araz .

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har fram till 20 maj 2014 tecknats av Eric Thomas, Eva Smith, Bernt Högqvist och Göran Lindberg, två i förening. Efter 20 maj 2014 har föreningens firma tecknats av Eva Smith, Bernt Högqvist, Thomas Jäverbrant och Unn Malm, två i förening. >

Under verksamhetsåret har 12 protokollförda sammanträden hållits. Dessutom har en ekonomikonferens hållits under hösten 2014.

REVISORER

Av föreningen vald revisor har 2014 varit Uno Davidsson och revisorsuppleant Björn Pernehagen. Dessutom har Jörgen Götehed, BoRevision AB varit ordinarie revisor med Marcus Noreby, 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 Bernt Höggqvist, Thomas Jäverbrant, Eva Smith och Jill Kortesmaa. Som suppleanter utsågs Tina Gladden, Håkan Heden, Björn Pernehagen och Håkan Granbohm.

VALBEREDNING

Till valberedning valdes Veronica Sandman (sammankallande), 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 2014-12-31 var:

Information & Kompetens AB	FB 11	Katolska Biskopsämbetet	VG 3
Södermalms Sol Spa AB	FB 13	Stockholms Rehabklinik AB	VG 3
M D Kemtvätt & Skrädderi	FB 15	Box Play Alleato	VG 5
Siri Stockholm AB	FB 17-19	United Visa Services AB	VG 9
Eudora AB	FB 19	Reality Media	VG 9-11
SOLÅ	FB 21-23	Wikström Ismini	VG 13
Beacon Engineering AB	FB 25	Advokatfirma Lars Gagnér	VG 15
Yuwadi Phonphaengkhoa	FB 29	Apricon	VG 15
Tandläkare Holmér	FB 29	Praktikertjänst AB	VG 17
Hellsvik ekonomikonsult AB	FB 31	Individuell människohjälp	VG 17
Vakant	FB 31	Tavastkliniken	VG 19
Coop Fastigheter AB	SW 21	Fysiopraktiken Medborgarplats.	VG 19-21
		Tobaksaffären Al Nazal	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. Knappt 60 procent av lokalintäkterna hänför sig till avtal som löper t o m 2017-06-30 eller senare. Under 2015 är det en lokal som är uppsagd till sista september. Vid årsskiftet 2014/2015 var en mindre lokal vakant, kontrakt med ny hyresgäst skrevs under januari 2015. I källarplan finns några mindre lokaler som är uthyrda till företag och förråd som är uthyrda till boende i föreningen. ✓

SAMFÄLLIGHETER

Föreningen ingår, tillsammans med övriga tomträttsinnehavare inom Södra Stationsområdet, i samfälligheten för de gemensamma garagen som delvis ligger under Tempelhuset. Föreningens andel är 13,16 %. CarPark har förvaltat garagen tom år 2014, from år 2015 ska HSB Stockholm sköta förvaltningen. Överskottet som genereras från garagesamfälligheten har kommit delägarna tillgodo. Brf Bågen fick år 2014 en intäkt på 508 437 kronor.

Det har visat sig att de garage som samfälligheten ansvarar för har ett stort renoveringsbehov. Arbetet med detta kommer utföras under den varma perioden av åren 2015 tom 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 drygt en tredjedel av lånebeloppet till rörlig ränta. Styrelsen bedömer att detta i nuvarande marknadsläge är en rimlig fördelning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 2014 ca 25 procent av föreningens driftkostnader. Kostnaden för enbart fjärrvärme uppgick till ca 6,88 kronor per m² lägenhetsyta och månad. Trots att de är drygt 20 år gamla uppfyller föreningens byggnader med god marginal de energihushållningskrav som ställs på nya byggnader. År 2007 startade ett projekt med Siemens som syftade till att förbättra ventilationen och spara energi. Projektet avslutades den 31 januari 2015. Energibesparingen hittills är större än den ursprungliga investeringskostnaden på 5,2 miljoner kronor.

Enligt avtalet med Siemens ska temperaturen i lägenheterna hålla minst 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. En rad fel har hittats och åtgärdats, varför det nu ser 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 bl. a. när det gäller vid vilka temperaturer in- och ut-luft ska passera värmeväxlare eller inte. Arbete med att bygga om luftintagen på taket för att utöka avståndet mellan luftintag och den sommartid varma takplåten utfördes under våren och sommaren 2014, något som

ska kunna sänka innetemperaturen sommartid och minska risken för att snö på taket hindrar eller följer med luften in på vintern.

Föreningen har också problem med ventilationen. Vissa medlemmar anser att de har för lite ventilation, medan många andra anser att ventilationen bullrar för mycket. Ett utredningsarbete har gjorts under 2012 och 2013 för att finna lösningar på problemet. Med detta som grund har vi byggt om lägenheter i fyra uppgångar under 2014 där vi både lyckats öka luftflödet och sänka bullret i lägenheterna. Styrelsen har därför beslutat att fortsätta detta arbete i fler uppgångar.

Även varmvattencirkulationen till badrummen har haft problem, där man dels fått vänta för länge på varmt vatten, dels haft kalla handdukstorkar, framför allt på natten. En justering av dessa flöden har genomförts och det ser ut som att dessa problem i stort sett har upphört.

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 och att man gjort kronlyft på de pilar som finns kvar.


OMBYGGNAD AV TAKDAMMAR PÅ TEMPELHUSEN

De takdammar som finns på taken till Tempelhusen var felkonstruerade, vilket ledde till att vatten läckte in i vissa lägenheter. Styrelsen har begärt och fått bygglov, tagit in offerter och därefter avtalat med *Sarab Entreprenad AB* att bygga om takdammarna på Tempelhusen. Arbetet påbörjades i december 2013 och avslutades under sommaren 2014. Kostnaden blev 2,9 miljoner kronor inklusive moms. Men då ingick även höjning och förbättring av luftintag på både Tempelhusen och Bågenhuset.

INTERNET

262 av föreningens lägenheter var i december 2014 uppkopplade till föreningens datanät, vilket motsvarar 93 procent. Under året anslöts tre lägenheter. Åtta 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 har under året utvecklat medlemsinformationen via nyheter och täta uppdateringar på föreningens hemsida och med regelbunden utgivning av bulletinen "Styrelsen informerar" som sätts upp på anslagstavlor i varje portuppgång. 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 trivsam miljö till rimliga kostnader för allas trivsel.

IT-GRUPPEN

IT-gruppens 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.


FÖRENINGSGEMENSAMHETS- OCH STUDIEVERKSAMHET

Genom distriktsrådet i Innerstaden har vi boende kunnat delta på olika temakvällar, författarafton och galleriafton. Under året har grannsamverkan startats i föreningen och det finns en arbetsgrupp för utemiljön med många medlemmar med stort engagemang. Loppmarknad anordnades i september utanför festlokalen. Det var uppehållsväder och mycket stor anslutning.

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 möjligt i ett år, om det finns tillräckliga skäl. Förlängning kan ske till högst två år. Styrelsen kontrollerar fortlöpande om det pågår oanmälda andrahandsuthyrningar.

KLOTTER OCH SKADEGÖRELSE

Föreningen har stora kostnader för klottersanering och skadegörelse. Med avtalet för klottersanering och tvättkostnader i våra portiker har kostnaderna blivit cirka 96 500 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 en äkta bostadsrättsförening. Enligt huvudregeln som utgår från taxeringsvärdena utgör bostäder 88 procent och lokaler 12 procent. För att vara äkta bostadsrättsförening 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 ska ske 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

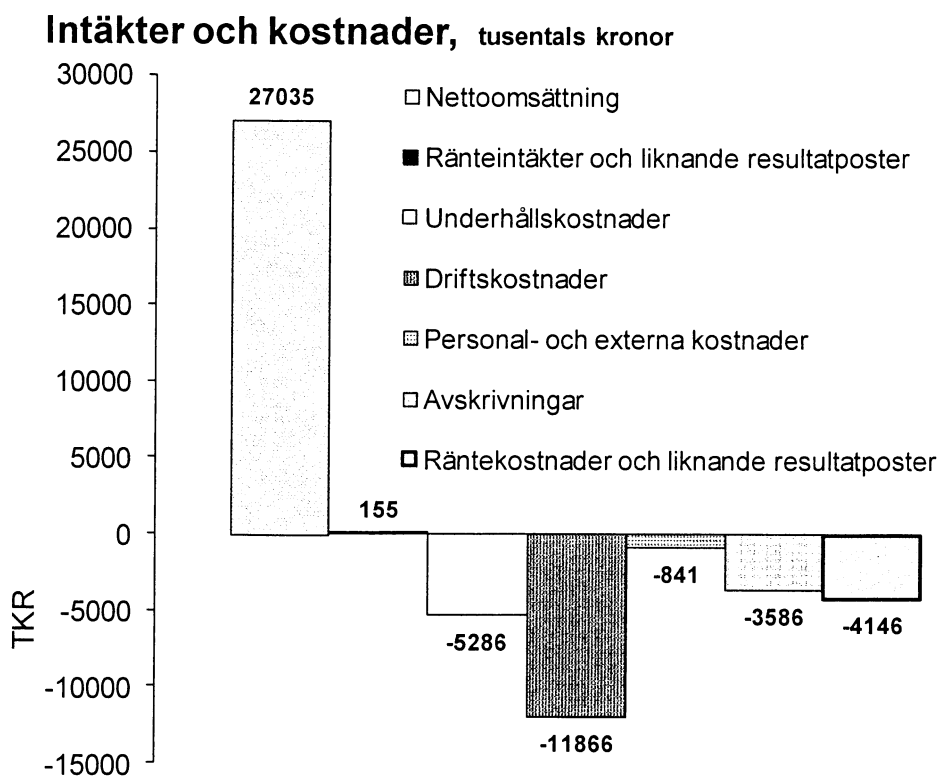
Enligt avtalet om gemensamhetsanläggning ska Brf Bågen betala 10 procent av kostnaden för underhåll och skötsel av marken som Brf Söder Torn använder för in- och utfart till sitt garage. 

EKONOMI

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	27 035	26 282	25 029	25 621	25 688
Rörelseresultat, tkr	6 002	9 430	8 893	7 689	12 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 011	4 383	3 132	1 610	7 429
Balansomslutning, tkr	376 588	378 898	378 612	380 169	375 432
Fond för yttre underhåll, tkr	29 427	27 431	25 431	24 631	18 631
Skuldsättningen brutto, tkr	179 965	182 820	186 151	188 872	187 657
Soliditet (%)	51	50	49	48	48
Kassalikviditet (%)	124	75	33	15	22

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



36

Enligt vår långsiktiga underhållsplan budgeterar vi i genomsnitt med drygt 4 miljoner kronor per år i planerade reparationer och underhållsåtgärder. Under 2014 har föreningen haft kostnader för denna typ av åtgärder på 4,3 miljoner kronor.

Årets resultat blev 2 010 601 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 lokalyresgäster. Under 2014 har förening tillgodogjort sig momsavdrag på totalt 343 693 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 - 2014.

I oktober 2014 beslutades om oförändrad avgift för 2015.

Årsavgiften för 2015 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m² till cirka 731 kr/m² lägenhetsyta och år.


DRIFT

Driftskostnaderna^I uppgick till 11 865 632 kronor vilket motsvarar 362 kr/m² totalyta.

De största posterna var:

		Kr/m ² totalyta
Avgälder	3 359 800 kronor	102
Uppvärmning	1 867 107 kronor	57
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	1 180 411 kronor	36
Fastighetsskötsel / städ entrepr.	1 174 198 kronor	36
Fastighetsel	1 079 420 kronor	33
Teknisk förvaltning ^{II}	729 522 kronor	22
Sophämtning	653 127 kronor	20

^I Se Not 4

^{II} ISS Facility Services AB förvaltade våra fastigheter under år 2014. 

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 2012-2013 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 1 180 411 kronor.

Tomträttsavgälden uppgick till 3 359 800 kronor.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens skulder i form av fastighetslån uppgår 31 december 2014 till 179 965 000 kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 622 600 000 kronor på samma datum. Föreningens fastighetslån uppgår således till 29 procent av taxeringsvärdet. Den rörliga räntan har under året varierat mellan 2,50 och 1,65 procent. Styrelsen har arbetat aktivt med att skapa en optimal lånestock som samtidigt är flexibel. Medelräntan för hela lånestocken på årets sista bankdag var 2,02 procent. Ett lån med rörlig ränta på 24 miljoner kronor bands i juli till 2016-10-17 för en ränta på 1,58 %. Under oktober omsattes två lån som tidigare placerats med den nya lånetypen, rörligt men med slutförfalldatum. Lånet på 30 miljoner kronor förlängdes ett år men med bättre villkor, det första kvartalet blev räntan 1,089 %. Det andra lånet på 28,7 miljoner kronor bands till 2018-10-17 för en ränta på 1,65 %. 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 158 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 2014 blev totalt 4 146 293 kronor vilket är cirka 1,04 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

691 245 kronor

Intäkter via hyresavier

300 075 kronor

Kostnader, avgifter Tele 2

-332 608 kronor

Utgående Balans

658 712 kronor 

GEMENSAMHETSLOKALER

Intäkter:		
	Festlokal	22 100 kronor
	Stora Gästlägenheten	32 400 kronor
	Lilla Gästlägenheten	23 700 kronor
	Bastu	2 150 kronor
	Snickarlokal	<u>4 500 kronor</u>
		84 850 kronor
Utgifter:		
	Utrustning lokaler och förbrukningsmateriel	-4 502 kronor
	Föreningsaktiviteter m.m.	<u>-8 237 kronor</u>
		-12 739 kronor

PROGNOS 2015

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 2015 blir resultatet något negativt. Hur mycket beror på när de olika projekten för underhållsåtgärderna kan starta.

Fastighetsskatten blir enligt preliminärdeklaration för år 2015, 1 180 404 kronor.

Tomträttsavgälden för år 2015 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 värmeväxlare och översyn av trapphusen i föreningens byggnader.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION


Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	22 372 176 kr
Årets resultat	<u>2 010 601 kr</u>
	24 382 777 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:


Uttag ur Fond för yttre underhåll	-4 343 883 kr
Överföring till Fond för yttre underhåll	4 343 883 kr
Dispositionsfond (Balanseras i ny räkning)	<u>24 382 777 kr</u>
	24 382 777 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 2015. 

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		27 034 920	26 282 041
Övriga rörelseintäkter		546 578	970 473
Summa rörelseintäkter		27 581 498	27 252 514
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-17 152 011	-14 528 955
Övriga externa kostnader	5	-510 196	-557 881
Personalkostnader	6	-330 941	-224 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 586 269	-2 511 217
Summa rörelsekostnader		-21 579 416	-17 822 195
Rörelseresultat		6 002 082	9 430 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154 812	141 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 146 293	-5 188 850
Summa finansiella poster		-3 991 481	-5 047 778
Resultat efter finansiella poster		2 010 601	4 382 541
Resultat före skatt		2 010 601	4 382 541
Årets resultat		2 010 601	4 382 541

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	368 185 151	371 771 420
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Andra långfristiga fordringar	9	1 511 620	1 691 961
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 512 120	1 692 461
Summa anläggningstillgångar		369 697 271	373 463 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		51 747	597 246
Övriga fordringar		3 366 140	2 334 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 169 070	1 373 827
Summa kortfristiga fordringar		4 586 957	4 305 128
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 304 071	1 128 497
Summa omsättningstillgångar		6 891 028	5 433 625
SUMMA TILLGÅNGAR		376 588 299	378 897 506

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		136 923 016	136 923 016
Yttre reparationsfond		29 427 090	27 430 578
Summa bundet eget kapital		166 350 106	164 353 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 372 176	19 986 147
Årets resultat		2 010 601	4 382 541
Summa fritt eget kapital		24 382 777	24 368 688
Summa eget kapital		190 732 883	188 722 282
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	179 098 840	181 890 000
Övriga skulder		1 177 915	1 037 949
Summa långfristiga skulder		180 276 755	182 927 949
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		866 160	930 000
Depositionsavgifter		40 000	40 000
Leverantörsskulder		288 276	809 364
Skatteskulder		100 191	126 060
Övriga skulder	13	965 341	1 093 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 318 693	4 248 674
Summa kortfristiga skulder		5 578 661	7 247 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 588 299	378 897 506
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
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
Ansvarförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1991.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 76 629 712 (76 629 712) kronor.

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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	10 792 418	10 300 674
Årsavgifter bostäder	16 578 036	16 578 036
Hysesbortfall ./.	-335 534	-596 669
Övriga ersättningar och intäkter	546 578	970 473
	27 581 498	27 252 514

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	942 496	1 030 976
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 343 883	2 003 488
	5 286 379	3 034 464

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 174 198	470 986
Teknisk förvaltning	729 522	931 815
Besiktning / Serviceavtal	403 192	335 458
Yttre skötsel / Snöröjning	288 578	342 202
Fastighetsel	1 079 420	1 233 496
Uppvärmning	1 867 107	2 128 453
Vatten	450 498	491 773
Sophämtning	653 127	586 320
Fastighetsförsäkring	178 804	176 326
Självrisk/reparation försäkringsskador	353 563	111 573
Avgälder, arrenden och avgifter	3 359 800	3 362 940
Kabel-TV / Internet	147 412	144 720
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 180 411	1 178 430
	11 865 632	11 494 492

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	143 071	198 424
Revisionsarvode	52 982	44 413
Förvaltningsarvode	0	52 393
Övriga externa tjänster/kostnader	314 142	262 651
	510 195	557 881

623

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	64 541	46 145
Styrelsearvode	266 400	177 997
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	330 941	224 142

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 224 798	403 224 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 224 798	403 224 798
Ingående avskrivningar	-31 453 378	-28 942 161
Årets avskrivningar	-3 586 269	-2 511 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 039 647	-31 453 378
Utgående redovisat värde	368 185 151	371 771 420
Taxeringsvärden byggnader	317 800 000	317 800 000
Taxeringsvärden mark	304 800 000	304 800 000
	622 600 000	622 600 000
Bokfört värde byggnader	368 185 151	371 771 420
Bokfört värde mark	0	0
	368 185 151	371 771 420

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Avser andelar i HSB. 



Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 691 961	1 860 528
Avgående fordringar	-180 341	-168 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 511 620	1 691 961
Utgående redovisat värde	1 511 620	1 691 961

Avser anslutningslån Fortum Värme.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	178 804
Förutbetald kabel-TV	0	36 891
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 169 070	1 158 132
	1 169 070	1 373 827

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	27 430 578	19 986 148	4 382 541
Disposition av föregående års resultat:			1 996 512	2 386 029	-4 382 541
Årets resultat					2 010 601
Belopp vid årets utgång	90 371 399	46 551 617	29 427 090	22 372 177	2 010 601

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 4 000 000 /-2 003 488 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,650	2018-10-17	28 725 000	28 950 000
Nordea	2,900	2016-04-20	19 100 000	19 300 000
Nordea	1,580	2016-10-17	23 875 000	24 125 000
Nordea	2,600	2015-04-20	25 000 000	25 000 000
Nordea	1,533	2015-10-19	31 250 000	31 250 000
Nordea	1,089	2016-10-17	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	3,750	2015-10-30	19 050 000	19 050 000
Stadshypotek	1,730	Rörlig ränta	2 965 000	5 145 000
Avgår kortfristig del			-866 160	-930 000
			179 098 840	181 890 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 175 634 200 kronor. 

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Inre reparationsfond	212 460	218 204
Mervärdesskatt	94 169	177 680
Övriga skulder	658 712	697 293
	965 341	1 093 177

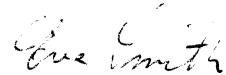
Reservering till inre reparationsfond har skett med 0 (0) kronor och uttag har skett med 5 744 (2 321) kronor.


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

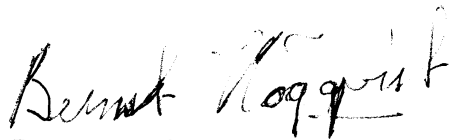
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	623 534	885 418
Förskottsbetalda hyror och avgifter	2 053 088	2 571 834
Upplupna uppvärmningskostnader	300 083	232 643
Upplupna elavgifter	105 447	112 919
Upplupna renhållningsavgifter	21 123	16 255
Upplupna reparationer och underhåll	189 419	396 306
Beräknat arvode för revision	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 300
	3 318 694	4 248 675 X

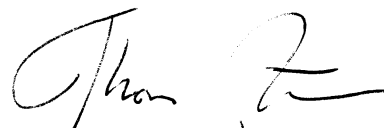
609

Stockholm den 14 april 2015



Eva Smith


Unn Malm


Bernt Höggvist

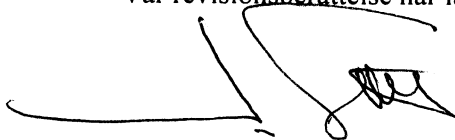

Thomas Jävebrant


Tina Gladden


Jill Kortesmaa


Ergül Araz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2015



Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision AB, HSB Riksförbund förordnad revisor



Uno Davidsson
Revisor
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 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 2014.

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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2014 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 2014.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 17 april 2015



Uno Davidsson
Av föreningen vald
revisor



Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls onsdagen den 20 maj 2015 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 behörigen 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. Motioner från medlemmarna
Inga motioner har lämnats.
18. Övriga frågor
- Information om värme och ventilation
- Medlemsenkäten
19. Avslut

Motionstiden gick ut den **1 mars 2015**. 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, 2015-05-20.

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 erlägga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelse.

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

Omslagsillustration: Michel des Gaspard efter Ricardo Bofill Tailler de Arquitectura

Bostadsrättsföreningen Bågen
Västgötagränd 3
118 28 STOCKHOLM

www.brfbågen.se
eller
www.fatburen.org