

Härmed kallas medlemmarna i Brf Bönemannen till ordinarie årsstämma

TID: Tisdagen den 3 maj 2016, klockan 18:30

PLATS: Nälsta Gård, Rättar Vigs Väg 125

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av protokollskrivare.
4. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motion enligt bilaga 1.
19. Stämmans avslutande.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Vällingby i april 2016

BRF BÖNEMANNEN
Styrelsen

Årsredovisning
för
Brf Bönemannen

716421-9243

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Bönemannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket /Patent och Registreringsverket 1999-01-28.

Föreningens fastighet, Bönemannen 1 bebyggdes 1992/1993 av Skanska Stockholm AB och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 74 lägenheter. Dessutom finns 53 p-platser.

Total bostadsyta: 5 589 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

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 16 549 758 (16 549 758) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-05 bestått av:

Ordinarie	Mats Zillén	Ordf.
	Lars Arvinder	
	Ann-Louise Söderman	
	Anders Andersson	
	Christer Forslund	

Suppleanter	Tommy Lönnberg
	Sebastian Hjort

Revisorer	
Ordinarie	Carina Toresson , Toresson Revision AB
Suppleant	Ralf Toresson, Toresson Revision AB
Valberedning	Harriet Zillén Henrik Hedlund

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. I samband med detta arbete görs en konditionsbesiktningen av fastigheten.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2008 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2012 (intervall vart 6:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 115 241 kronor. Bl.a. stamrensning av alla lägenheter, slamrensning av alla dagvattenbrunnar och byte av ventiler för fjärrvärmesystemet i undercentralen.

Under 2016 kommer vi att högtryckstvätta alla balkonger och tak och ev. starta viss ommålning av trämaterial.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor under räkenskapsåret 2015.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 96 (97) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Den yttre fastighetsskötseln samt vinterväghållning har ombesörjts av T & T Förvaltnings AB och den inre fastighetsskötseln har skötts av Jan Strömbergs M&F under januari - april och av styrelsen maj - dec.

Årsavgifter

En sänkning av avgifterna gjordes från 2008-01-01 med 10%. Sedan dess har avgifterna varit oförändrade.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet

(2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5 329	5 326	5 325	5 311
Resultat efter finansiella poster (tkr)	783	32	471	123
Soliditet (%)	33,8	32,7	32,4	31,5
Kassalikviditet (%)	256,0	227,8	248,1	225,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	168	168	168	168
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 019	2 108	1 940	2 100
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	932	932	932	932

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 829 727
årets vinst	782 538
	6 612 265
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	168 000
i ny räkning överföres	6 444 265
	6 612 265

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 328 930	5 325 986
Övriga rörelseintäkter		300	1 535
Summa rörelseintäkter		5 329 230	5 327 521
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 066 162	-2 634 934
Övriga externa kostnader	5	-146 013	-133 583
Personalkostnader	6	-161 503	-99 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 454	-376 455
Summa rörelsekostnader		-2 750 131	-3 244 115
Rörelseresultat		2 579 099	2 083 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 274	35 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 802 835	-2 086 820
Summa finansiella poster		-1 796 561	-2 051 400
Resultat efter finansiella poster		782 538	32 006
Resultat före skatt		782 538	32 006
Årets resultat		782 538	32 006

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	67 239 849	67 601 689
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	14 614
Summa materiella anläggningstillgångar		67 239 849	67 616 303

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
-------------------------------	--	-------	-------

Summa anläggningstillgångar

67 243 349 67 619 803

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 283 651	852 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	194 652	175 446
Summa kortfristiga fordringar		1 478 303	1 027 682

Kassa och bank

Kassa och bank		2 721 824	2 716 282
Summa kassa och bank		2 721 824	2 716 282

Summa omsättningstillgångar

4 200 127 3 743 964

SUMMA TILLGÅNGAR

71 443 476 71 363 767

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		2 019 053	2 107 835
Summa bundet eget kapital		17 501 053	17 589 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 829 727	5 708 939
Årets resultat		782 538	32 006
Summa fritt eget kapital		6 612 265	5 740 945
Summa eget kapital		24 113 318	23 330 780
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	45 689 260	46 389 260
Summa långfristiga skulder		45 689 260	46 389 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
Leverantörsskulder		97 646	47 909
Skatteskulder		7 084	0
Övriga skulder		4 606	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	831 562	895 818
Summa kortfristiga skulder		1 640 898	1 643 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 443 476	71 363 767
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		69 769 000	69 769 000
Summa ställda säkerheter		69 769 000	69 769 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år	(tidigare enl. gjorda amorteringar, ny princip 2008)
Fjärrvärme	20 år	(anskaffning år 1998)
Torktumlare	5 år	(anskaffning år 2011)
Mangel	5 år	(anskaffning år 2011)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

	2015	2014
Hysesintäkter p-platser	120 840	118 750
Årsavgifter bostäder	5 206 920	5 206 920
Hysesintäkter	1 360	696
Outhyrt p-platser	-190	-380
Övriga ersättningar och intäkter	300	1 535
	5 329 230	5 327 521

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	115 241	115 012
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	595 532
	115 241	710 544

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	128 775	182 508
Besiktning	68 658	50 483
Yttre skötsel / Snöröjning	256 003	199 394
Fastighetsel	229 897	231 182
Uppvärmning	397 786	489 761
Vatten	111 019	108 210
Sophämtning	140 458	135 496
Fastighetsförsäkring	61 800	57 115
Försäkringsersättningar	-14 757	-5 150
Självrisk/reparation försäkringsskador	93 780	14 213
Tomträttsavgälder	323 000	308 600
Kabel-TV	62 520	62 520
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	91 982	90 058
	1 950 921	1 924 390

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	25 052	19 905
Revisionsarvode	13 500	13 500
Förvaltningsarvode	83 492	81 948
Övriga externa tjänster/kostnader	10 689	9 045
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 280	9 185
	146 013	133 583

	2015	2014
Styrelsearvoden	129 997	83 000
Lagstadgade sociala avgifter	31 506	16 142
	161 503	99 142

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 101 275	82 101 275
Markanläggningar	183 434	183 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 284 709	82 284 709
Ingående avskrivningar	-14 183 020	-13 821 180
Årets avskrivningar	-361 840	-361 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 544 860	-14 183 020
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående redovisat värde	67 239 849	67 601 689
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	23 600 000
	72 600 000	72 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 722	367 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 722	367 722
Ingående avskrivningar	-353 108	-338 493
Årets avskrivningar	-14 614	-14 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-367 722	-353 108
Utgående redovisat värde	0	14 614

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	0	7 160
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 283 651	845 076
	1 283 651	852 236

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 652	175 446
	194 652	175 446

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000	2 107 835	5 708 938	32 006
Årets reservering		168 000	-168 000	
Ianspråkstagande		-256 782	256 782	
Disposition av föregående års resultat:			32 006	-32 006
Årets resultat				782 538
Belopp vid årets utgång	15 482 000	2 019 053	5 829 726	782 538

Reservering/ianspråkstagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 168 000/-256 782 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
SBAB	5,29	2017-03-30	12 750 000	12 950 000
SBAB	0,50	2016-11-14	13 000 000	13 000 000
SBAB	4,08	2018-08-14	10 814 060	11 114 060
SBAB	4,58	2016-04-12	9 825 200	10 025 200
			46 389 260	47 089 260
Kortfristig del av långfristig skuld			-700 000	-700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 889 260 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

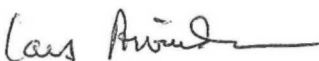
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	110 000	80 000
Upplupna sociala avgifter	34 562	25 136
Upplupna räntekostnader	272 170	345 360
Förskottsbetalda hyror och avgifter	312 317	305 998
Upplupna driftskostnader	6 555	6 555
Upplupna uppvärmningskostnader	49 483	64 439
Upplupna elavgifter	32 475	30 052
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 491
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 787
	831 562	895 818

Nälsta den

2016-03-01



Mats Zillén



Lars Arvinder



Ann-Louise Söderman



Christer Forslund



Anders Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Bönemannen, org.nr 716421-9243.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bönemannen för
räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsbedömning i Sverige. Den standarden kräver att jag
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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Bönemannen för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den
balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för
räkenskapsåret.

Stockholm den 21 mars 2016



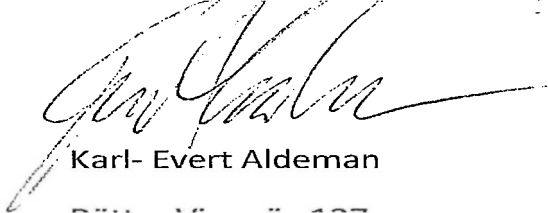
Carina Toresson

Motion till årsmötet 2016 för BRF Bönemannen: Avgifter.

Bakgrund: Vi ser att våra avgifter är höga i jämförelse med föreningar i när området som är byggda samma år. Vad har det för effekter på priset av våra bostadsrätter vi får ett försäljningspris som är mycket lägre och vi har en högre månadskostnad än andra föreningar i närområdet med samma byggår. Detta är negativt för våra medlemmar.

Min motion är att styrelsen ser över om det finns en möjlighet till en avgiftssänkning under 2016. En 10 % sänkning är att föredra, målet för föreningen och styrelsen är att arbeta för en sådan sänkning. Föreningen kunde starta med en provsänkning under hösten 2016 för att se om det finns ekonomi för detta. Kalkylen 1991 var att en fyra på 98.5 kvm skulle ha en avgift på 6093 kronor i månaden. Kalkylen var baserad på en intäkt på en årsavgift på 4, 148,400 kronor. Jag förstår att kostnaderna för fastigheten och övrig skötsel har höjts men även att lånekostnaderna har minskat. Men målet för BRF Bönemannen måste vara att ha en så låg avgift som möjligt för medlemmarna med fortsatt stabilitet i föreningens ekonomi.

20160309



Karl- Evert Aldeman

Styrelsens kommentar:

Orsaken till att Bönemannen har "höga" årsavgifter och "lägre" försäljningspriser är att Skanska, som byggde husen, valde låga insatser och stora lån, eftersom staten då subventionerade bostadsrätterna.

Mellan 1994 och 1999 beslöt staten att trappa bort subventionerna. För att inte gå i konkurs måste vi höja avgifterna kraftigt. Vi fick även hjälp av Bankkreditnämnden och SBAB. Detta stälbad hade vi tagit oss igenom 2008 och stod på stabila ben. Månadsavgifterna sänktes då med 10 % och vi har inte höjt dem sedan dess. Motionärens lägenhet, som i kalkylen från 1991 kostade 6.093 kr per månad, skulle utan statlig subvention egentligen kostat 14.100 kr., men insatsen var bara 272.853 kr. Idag är månadsavgiften 7.645 och försäljningsvärdet säkert 10 ggr högre än kalkylen från 1991.

Styrelsens arbete är precis som motionären säger " *ha en så låg avgift som möjligt för medlemmarna med fortsatt stabilitet i föreningens ekonomi*".

Styrelsen prövar därför kontinuerligt förändringar av månadsavgifterna beroende på kostnadsminskningar eller underhåll, för att hålla fastigheten i bästa skick.

Men det ser mycket ljust ut för oss de kommande månaderna beroende på ränteutvecklingen, så styrelsen överväger starkt olika former sänkning av månadsavgifterna i år och/eller nästa år.