

Årsredovisning
för
Brf Bönemannen

716421-9243

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bönemannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

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 med den totala bostadsytan av 5 589kvm. Dessutom finns 53 p-platser.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-04 bestått av:

Ordinarie	Mats Zillén Lars Arvinder Ann-Louise Söderman Ingrid Eriksson Elisabeth Lönnberg	Ordf.
Suppleanter	Anders Andersson	
Revisorer		
Ordinarie	Ralf Toresson	Ralf Toresson Revision AB
Suppleant	Jan Nordlöf	KPMG
Valberedning	Harriet Zillén	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 (14) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1(1) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 92 (93) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Den yttre fastighetsskötseln samt vinterväghållning har ombesörjts av T & T Förvaltnings AB och den inre fastighetsskötseln har skötts av Jan Strömbergs Måleri och Fastighetsservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningen sålde Obligation 2029 i Stadshypotek Bank under 2010.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-05-04 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 168 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Alt. 1 För föreningens fastighet blir det 168 564 kronor, (74 lägenheter * 1 277:- = 94 498 kronor, jämfört med 0,4% av 78 000 000 kronor = 312 000:-).

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 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 468 119 (16 558 078) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 201 236 kronor.

Omläggning av lån har gjort att vi nu har fast ränta på drygt 4 % fram till år 2015, vilket innebär att vi troligtvis inte behöver ändra våra årsavgifter de närmaste åren.

Föreningen har placerat sina överskott, så att vi får en god ränta men ändå har medlen lättillgängliga.

Vi har bundit elpriset tidigt i höstas, vilket ger oss ett bra elpris under 2 år.

Föreningen har bytt fastighetsskötare under året.
Föreningen har tecknat avtal med jourmontör dygnet runt för större trygghet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Nytt tomtätsavtal är tecknat med Stockholms stad fram till år 2022.
Beslut att byta till moderna motorvärmarskåpen på samtliga p-platser.
Ny mangel är införskaffad till tvättstuga 127

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 (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	5 323 784	5 331 745	5 324 169	5 900 291	5 898 952
Resultat före reservering	592 230	726 309	664 752	485 289	269 515
Reservering yttre reparationsfond	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000
Saldo yttre reparationsfond	2 197 889	2 029 889	1 965 477	1 826 302	1 658 302
Lån per kvm yta	8 913	9 154	9 262	9 519	9 712
Kassalikviditet (%)	281	286	319	230	154
Årsavgift bostäder kronor/kvm	932	932	932	1 035	1 035

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 089 584
årets vinst	592 230
	4 681 814

disponeras så att

i ny räkning överföres	4 681 814
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	5 323 784	5 331 746
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-201 236	-81 455
Driftskostnader	3	-1 970 846	-1 839 090
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-214 969	-233 729
Avskrivningar	5	-393 103	-393 103
Resultat före finansiella poster		2 543 630	2 784 369
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	6	81 639	9 372
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 320	7 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 041 359	-2 074 891
Resultat efter finansiella poster		592 230	726 309
Årets resultat		592 230	726 309

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	68 975 679	69 410 889
Markanläggningar	10	73 370	0
Maskiner och inventarier	11	67 675	98 938
		69 116 724	69 509 827
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		69 120 224	69 513 327
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	246
Övriga fordringar		556	560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	96 486	133 668
		97 042	134 474
Kortfristiga placeringar		0	870 571
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 505 000	813 976
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 524 562	2 513 554
		4 029 562	3 327 530
Summa omsättningstillgångar		4 126 604	4 332 575
SUMMA TILLGÅNGAR		73 246 828	73 845 902

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		2 197 889	2 029 889
		17 679 889	17 511 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 089 584	3 531 275
Årets resultat		592 230	726 309
		4 681 814	4 257 584
Summa eget kapital		22 361 703	21 769 473
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	49 414 260	50 564 260
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		400 000	600 000
Leverantörsskulder		141 834	50 848
Skatteskulder		7 927	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	921 104	861 309
Summa kortfristiga skulder		1 470 865	1 512 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 246 828	73 845 902
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		69 769 000	69 769 000
		69 769 000	69 769 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Ändrade redovisningsprinciper

Bergvärme/Fjärrvärme har omklassificerats till markanläggning.

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	70 år	(tidigare enl. gjorda amorteringar, ny princip 2008)
Torktumlare	10 år	(anskaffning år 2003)
Tvättutrustning	5 år	(anskaffning år 2008)
Fjärrvärme	20 år	(anskaffning år 1998)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter p-platser	120 840	120 460
Årsavgifter bostäder	5 206 920	5 206 920
Hysesbortfall ./.	-15 200	-20 900
Ersättningar och intäkter	1 196	1 146
Fakturerade kostnader	10 028	24 119
	5 323 784	5 331 745

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	201 236	81 455
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	103 588
Avgår lyft ut föreningens reparationsfond ./.	0	-103 588
	201 236	81 455

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	301 558	316 602
Besiktning/serviceavtal	66 001	70 924
Yttre skötsel/snöröjning	131 071	83 190
Fastighetsel	290 164	241 908
Uppvärmning	505 788	447 067
Vatten	95 942	96 467
Sophämtning	116 439	130 964
Fastighetsförsäkring	38 835	37 582
Avgälder, arrenden och avgifter	235 700	235 700
Kabel-TV och internet	59 483	58 640
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	94 496	94 128
Övriga driftkostnader	35 369	25 918
	1 970 846	1 839 090

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	30 024	48 288
Styrelse- och mötesarvoden	69 000	72 000
Revisionsarvode	14 500	12 750
Sociala avgifter	14 832	16 143
Förvaltningsarvode	76 768	76 112
Övriga externa tjänster	9 845	8 436
	214 969	233 729

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	352 668	352 668
Bergvärme/Fjärrvärme år 12/20	9 172	9 172
Inventarier	31 263	31 263
	393 103	393 103

Omklassificering av fjärrvärme.

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2010	2009
Resultat vid avyttringar	-81 639	-9 372
	-81 639	-9 372

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	-8 320	-7 458
Överskatteränta ej skattepliktig	0	-1
	-8 320	-7 459

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	2 041 259	2 074 791
Övriga skuldrelaterade poster	100	100
	2 041 359	2 074 891

Not 9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 284 709	82 284 709
Omklassificering, fjärrvärme	-183 434	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 101 275	82 284 709
Ingående avskrivningar	-12 373 820	-12 011 980
Omklassificering, fjärrvärme	100 892	0
Årets avskrivningar	-352 668	-361 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 625 596	-12 373 820
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående redovisat värde	68 975 679	69 410 889
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	15 200 000
	78 000 000	59 200 000

Not 10 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering Fjärrvärme	183 434	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 434	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificering Fjärrvärme	-110 064	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 064	0
Utgående redovisat värde	73 370	0

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 649	294 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 649	294 649
Ingående avskrivningar	-195 711	-164 448
Årets avskrivningar	-31 263	-31 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 974	-195 711
Utgående redovisat värde	67 675	98 938

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	13 154	12 527
Förutbetald kabel-tv	14 866	14 660
Förutbetald tomträttsavgäld	58 925	58 925
Förutbetald vattenavgift	4 906	3 872
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	4 635	43 683
	96 486	133 667

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000	2 029 889	3 531 275	726 309
Årets reservering		168 000	-168 000	
Disposition av föregående års resultat:			726 309	-726 309
Årets resultat				592 230
Belopp vid årets utgång	15 482 000	2 197 889	4 089 584	592 230

Reservering/ianspråktagande yttre reparationsfond enligt styrelsebeslut har skett med 168 000kr

Not 14 Fastighetslån

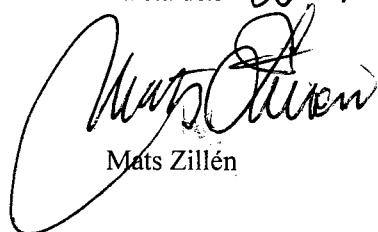
	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB- 5,29% - 2017-03-30	13 750 000	13 750 000
SBAB- 3,65% - 2015-05-12	13 000 000	13 750 000
SBAB- 3,87% - 2011-01-10	12 239 060	12 539 060
SBAB- 3,87% - 2011-01-10	10 825 200	11 125 200
SBAB- 4,58% - 2016-04-12	-400 000	-600 000
Avgår kortfristig del ./.	49 414 260	50 564 260

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	69 000	72 000
Upplupna sociala avgifter	21 680	22 622
Uppl räntekostnader externt	361 886	318 653
Förskottsbetalda hyror/avgifter	298 030	301 403
Upplupna uppvärmningskostnader	82 729	55 108
Upplupna elavgifter	32 497	33 125
Upplupna renhållningsavgifter	8 420	8 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 362	37 498
Beräknat arvode för revision	13 500	12 500
	921 104	861 309

Nälsta den

2011-03-15



Mats Zillén



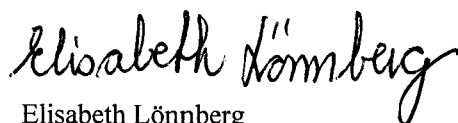
Lars Arvinder



Ann-Louise Söderman



Ingrid Eriksson



Elisabeth Lönnberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bönemannen

Org nr 716421-9243

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bönemannen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 23 mars 2011



Ralf Toresson