

Årsredovisning
för
Brf Bönemannen

716421-9243

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bönemannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-05-08 bestått av:

Ordinarie	Mats Zillén Lars Arvinder Ann-Louise Söderman Ingrid Eriksson Anders Andersson	Ordf.
Suppleanter	Anna Olofsson	
Revisorer		
Ordinarie	Ralf Toresson	Ralf Toresson Revision AB
Suppleant	Per Engzell	Engzell Revision
Valberedning	Harriet Zillén Henrik Hedlund	

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 (4) st överlåtelser 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 95 (91) 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 samt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Ekonomi

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 101 010 kronor, (74 lägenheter * 1 365:- = 101 010 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 16 549 758 (16 549 758) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 73 367 kronor.

Planerade reparationer och underhåll har utförts till kostnad av 362 379 kronor.

Bland genomförda åtgärder kan nämnas följande:

- Byte av expansionskärl i undercentralen
- Montering av inbrottsskyddsbleck i alla port- och tvättstugedörrar
- Reparation och målning av alla uthus
- OVK.besiktning
- Rengöring och reparation av ventilationssystem
- Brandskyddsgenomgång av hela fastigheten
- Genomgång av brandluckor
- Ny servicepartner för UnderCentralen är AB Energiekonomi
- Ny hissentreprenör är ITK AB
- Reparation av varmvattenfel i port 7
- Vår- & höststädning med ett 30-tal medlemmar
- 10 nr av "Böne-Nytt" till alla medlemmar med information om förening och närområde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- En större genomgång av trädgården planeras under våren.

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 (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	5 311 856	5 310 986	5 323 784	5 331 745	5 324 169
Resultat före reservering	123 169	342 597	592 230	726 309	664 752
Reservering yttre reparationsfond	168 000	0	168 000	168 000	168 000
I anspråkstagande yttre rep.fond	-265 423	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	2 100 466	2 197 889	2 197 889	2 029 889	1 965 477
Lån per kvm yta	8 676	8 801	8 913	9 154	9 262
Kassalikviditet (%)	226	249	281	286	319
Årsavgift bostäder kronor/kvm	932	932	932	932	932

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 121 834
årets vinst	123 169
	5 245 003
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	168 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-328 631
i ny räkning överföres	5 405 634
	5 245 003

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	5 311 855	5 310 986
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-435 746	-335 520
Driftskostnader	3	-2 060 047	-1 912 020
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-213 328	-205 090
Avskrivningar	5	-407 716	-407 718
Resultat före finansiella poster		2 195 018	2 450 638
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	78 931	73 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 150 780	-2 181 793
Resultat efter finansiella poster		123 169	342 597
Årets resultat		123 169	342 597

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	68 270 343	68 623 011
Markanläggningar	9	55 026	64 198
Maskiner och inventarier	10	48 994	94 870
		68 374 363	68 782 079
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		68 377 863	68 785 579
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-7 211	0
Övriga fordringar		555	554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	152 617	101 520
		145 961	102 074
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 636 683	2 567 006
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 235 212	1 354 801
		3 871 895	3 921 807
Summa omsättningstillgångar		4 017 856	4 023 881
SUMMA TILLGÅNGAR		72 395 719	72 809 460

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		2 100 466	2 197 889
		17 582 466	17 679 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 121 834	4 681 815
Årets resultat		123 169	342 597
		5 245 003	5 024 412
Summa eget kapital		22 827 469	22 704 301
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	47 789 260	48 489 260
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		700 000	700 000
Leverantörsskulder		102 241	55 435
Skatteskulder		8 337	7 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	968 412	852 580
Summa kortfristiga skulder		1 778 990	1 615 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 395 719	72 809 460
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.

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)
Torktumlare	5 år	(anskaffning år 2011)
Mangel	5 år	(anskaffning år 2011)

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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

	2012	2011
Hysesintäkter p-platser	117 990	118 560
Hysesintäkter arr/skyl/mast ej moms	696	696
Årsavgifter bostäder	5 206 920	5 206 920
Hysesbortfall ./.	-14 250	-15 390
Ersättningar och intäkter	500	200
	5 311 856	5 310 986

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	73 367	70 097
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	362 379	265 423
	435 746	335 520

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	170 638	178 224
Besiktning/serviceavtal	149 793	52 534
Yttre skötsel/snöröjning	233 760	266 953
Fastighetsel	282 742	271 010
Uppvärmning	511 555	473 370
Vatten	92 664	92 486
Sophämtning	134 813	127 196
Fastighetsförsäkring	46 227	42 420
Självrisk/reparation försäkringsskador	15 000	0
Avgälder, arrenden och avgifter	250 500	235 700
Kabel-TV och internet	62 180	60 461
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	101 010	96 348
Övriga driftkostnader	9 166	15 318
	2 060 048	1 912 020

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	26 881	19 624
Styrelse- och mötesarvoden	69 000	69 000
Revisionsarvode	13 500	13 500
Sociala avgifter	13 085	14 359
Förvaltningsarvode	79 488	77 868
Övriga externa tjänster	11 374	10 739
	213 328	205 090

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	352 668	352 668
Bergvärme/Fjärrvärme år 14/20	9 172	9 172
Inventarier	45 876	45 878
	407 716	407 718

Byggnad, avskrivningsprincip till 0,5% av restvärdet per 071231
Inventarier avser avskrivningar på torktumlare 5.150 kr, tvättmaskin/torktumlare 26.113 kr, torktumlare 10.952 kr samt mangel 3.663 kr.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	78 170	73 748
Överskatteränta ej skattepliktig	3	4
Ränteint fr hyr/avg/kundfordr	758	0
	78 931	73 752

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	2 150 780	2 181 793
	2 150 780	2 181 793

Not 8 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 101 275	82 101 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 101 275	82 101 275
Ingående avskrivningar	-12 978 264	-12 625 596
Årets avskrivningar	-352 668	-352 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 330 932	-12 978 264
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående redovisat värde	68 270 343	68 623 011
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	78 000 000	78 000 000

Not 9 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 434	183 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 434	183 434
Ingående avskrivningar	-119 236	-110 064
Årets avskrivningar	-9 172	-9 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 408	-119 236
Utgående redovisat värde	55 026	64 198

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 722	294 649
Inköp torktumlare samt mangel		73 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 722	367 722
Ingående avskrivningar	-272 852	-226 974
Årets avskrivningar	-45 876	-45 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 728	-272 852
Utgående redovisat värde	48 994	94 870

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	15 797	14 634
Förutbetald kabel-tv	15 615	15 545
Förutbetald tomträttsavgäld	66 325	58 925
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	54 880	12 416
	152 617	101 520

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000	2 197 889	4 681 814	342 597
Årets ianspråktagande		-265 423	265 423	
Årets reservering		168 000	-168 000	
Disposition av föregående års resultat:			342 597	-342 597
Årets resultat				123 169
Belopp vid årets utgång	15 482 000	2 100 466	5 121 834	123 169

Not 13 Fastighetslån

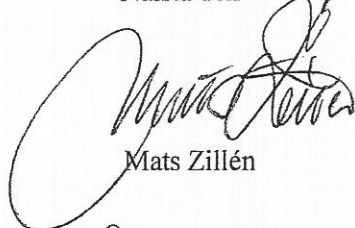
	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB- 5,29% - 2017-03-30	13 350 000	13 550 000
SBAB- 3,65% - 2015-05-12	13 000 000	13 000 000
SBAB- 4,08% - 2018-08-14	11 714 060	12 014 060
SBAB- 4,58% - 2016-04-12	10 425 200	10 625 200
Avgår kortfristig del ./.	-700 000	-700 000
	47 789 260	48 489 260

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

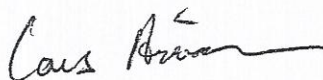
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	69 000	69 000
Upplupna sociala avgifter	21 681	21 681
Uppl räntekostnader externt	356 021	361 351
Förskottsbetalda hyror/avgifter	272 753	285 127
Upplupna uppvärmningskostnader	90 085	54 236
Upplupna elavgifter	32 028	32 681
Upplupna renhållningsavgifter	1 425	13 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 919	1 993
Beräknat arvode för revision	13 500	13 500
	968 412	852 581

Nälsta den

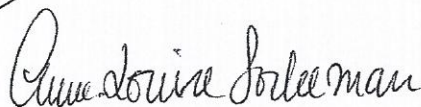
25/3 2013



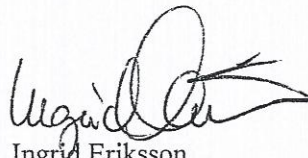
Mats Zillén



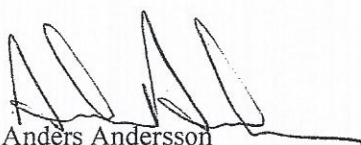
Lars Arvinder



Ann-Louise Söderman



Ingrid Eriksson



Anders Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bönemannen
för räkenskapsåret 2012.

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 revisions sed 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 upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Bönemannen
ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 2012.

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 revisions sed 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.

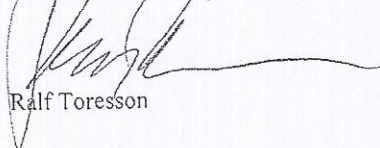
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11 april 2013



Ralf Toresson