

Brf Bönemannen

716421-9243

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bönemannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 74 lägenheter med den totala bostadsytan av 5 589 kvm. Dessutom finns 53 p-platser. Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-05 bestått av:

Ordinarie	Mats Zillén Lars Arvinder Ann-Louise Söderman Ingrid Eriksson Elisabeth Lönnberg
-----------	--

Suppleanter	Christer Blomberg Michelle Kuchar Anders Andersson
-------------	--

Revisorer		
Ordinarie	Ralf Toresson	Ralf Toresson Revision AB

Suppleant	Jan Nordlöv	KPMG
-----------	-------------	------

Valberedning	Harriet Zillén Lars-Göran Hellström
---------------------	--

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 14 (6) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 93 (92) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (12) st protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services. Den yttre fastighetsskötseln samt vinterväghållning har ombesörjts av T & T Förvaltnings AB och den inre fastighetsskötseln har skötts av Klara Förvaltning AB.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningen innehar Obligation 2029 i Stadshypotek Bank till ett bokfört värde av 870 571 kronor. Marknadsvärdet per 2009-12-31 är 952 039 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2009-05-05 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 168 000 kronor. Ianspråktagande av yttre fonden har skett med 103 588 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

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 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 558 078 (16 574 908) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vår- och höststädning av trädgården med ca 30 medlemmar närvarande resp. gång
- Stamrensning av avloppsledningar
- Ny mangel till tvättstuga 5
- Totalrensning av buskar, sly ogräs, etc. i "Heba-backen"
- Ny duschkabin vid ombyggnadsarbeten, olyckor, etc. installerad i port 7
- Ny firma för inre fastighetsskötsel kontrakterad – Jan Strömberg Måleri- och Fast.Serv. AB

Årsavgifter

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010= 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	5 331 745	5 324 169	5 900 291	5 898 952	5 894 452
Resultat före reservering	726 309	664 752	485 289	269 515	507 294
Reservering yttre fond	- 168 000	- 168 000	- 168 000	- 168 000	- 168 000
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre reparationsfond	2 029 889	1 965 477	1 826 302	1 658 302	1 702 802
Lån per kvm yta	9 154	9 262	9 519	9 712	9 913
Kassalikviditet (%)	286,5	318,9	229,7	153,6	179,8
Årsavgift kronor/kvm	932	932	1 035	1 035	1 035

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	3 531 275
årets resultat	726 309
	4 257 584

disponeras så att

i ny räkning överföres	4 257 584
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	5 331 745	5 324 169
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-81 455	-56 502
Driftskostnader	3	-1 839 090	-1 791 281
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-233 728	-230 089
Avskrivningar	5	-393 103	-893 103
Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader	6	0	500 000
Resultat före finansiella poster		2 784 369	2 853 194
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		9 372	22 427
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 459	58 440
Räntekostnader	8	-2 074 891	-2 269 309
Resultat efter finansiella poster		726 309	664 752
Årets resultat		726 309	664 752

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	69 410 889	69 772 729
Maskiner och inventarier	10	98 938	130 201
		69 509 827	69 902 930
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		69 513 327	69 906 430
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		246	0
Övriga fordringar	11	560	566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	133 668	135 538
Kortfristiga placeringar	13	870 571	1 620 571
		1 005 045	1 756 675
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		813 976	28 999
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 513 554	2 154 350
		3 327 530	2 183 349
Summa omsättningstillgångar		4 332 575	3 940 024
Summa tillgångar		73 845 902	73 846 454

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		2 029 889	1 965 477
Summa bundet eget kapital		17 511 889	17 447 477
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 531 275	3 034 524
Årets resultat		726 309	664 752
Summa fritt eget kapital		4 257 584	3 699 276
Summa eget kapital		21 769 473	21 146 753
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	50 564 260	51 464 260
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 848	6 836
Skatteskulder		12	5 025
Övriga skulder	16	600 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	861 309	923 580
Summa kortfristiga skulder		1 512 169	1 235 441
Summa eget kapital och skulder		73 845 902	73 846 454
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		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 principerna oförändrade i jämförelse 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	Motsvarar amortering på lån
Torktumlare	10 år
Tvättmaskin & Torktumlare	5 år
Fjärrvärme	20 år

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

Kortfristiga placeringar (obligationer) värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

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 värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

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

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	99 560	98 800
Årsavgifter bostäder	5 206 920	5 206 920
Arrenden	696	696
Övriga ersättningar/intäkter	450	4 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 119	12 853
	5 331 745	5 324 169
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	81 455	85 326
Reparationer och underhåll enl underh.pl	103 588	130 563
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-130 563
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-103 588	-28 825
	81 455	56 501
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	93 103	91 655
Inre fastighetsskötsel	103 109	87 843
Yttre fastighetsskötsel	120 390	163 289
Energideklaration	0	22 500
Yttre renhållning och snöröjning	83 190	18 845
Fastighetsel	241 908	249 119
Uppvärmning	447 067	446 887
Vatten	96 467	94 239
Sophämtning	130 964	128 828
Fastighetsförsäkringar	37 582	38 441
Avgälder, arrenden	235 700	235 700
Kabel-TV	58 640	56 188
Fastighetsskatt	94 128	88 800
Övriga driftskostnader	96 842	68 946
	1 839 090	1 791 280
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	48 288	42 447
Styrelsearvode	72 000	70 000
Revisionsarvode	12 750	11 750
Sociala avgifter	16 143	16 457
Förvaltningsarvode	76 112	73 260
Medlems/föreningsavg	5 670	5 670
Övriga externa tjänster	2 766	10 506
	233 729	230 090

5 Avskrivningar

Byggnad	352 668	352 668
Nedskrivning av bostadslånepost	0	500 000
Fjärrvärme	9 172	9 172
Maskiner	26 113	26 113
Inventarier/verktyg	5 150	5 150
	393 103	893 103

Avskrivning byggnad 0,5% av restvärde 071231 om 70 533 683 ger 352 668kr.

Avskrivning fjärrvärme 9 172 kronor enligt rak plan år 11 av 20

Avskrivning tvättmaskin och torktumlare, 26 113kr enligt rak plan, år 2 av 5.

Avskrivning torktumlare 5 150 kronor enligt rak plan år 6 av 10

6 Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader

Nedskrivning kapitalskuld ./.	0	500 000
-------------------------------	---	---------

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 458	56 465
Ränteintäkt kund/hyresfordring	0	1 950
Överskatteränta ej skattepliktig	1	25
	7 459	58 440

8 Räntekostnader

Räntekostnader	2 074 791	2 269 309
Övriga finantiella kostnader	100	0
	2 074 891	2 269 309

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	82 284 709	82 284 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 284 709	82 284 709

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-12 011 980	-11 650 140
Årets avskrivningar enligt plan	-361 840	-361 840
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 373 820	-12 011 980

Akkumulerade nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-500 000	0
Årets nedskrivningar	0	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000

Utgående bokfört värde

	69 410 889	69 772 729
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	59 200 000	59 200 000

I restvärdet ingår byggnad med 69 319 175 (69 681 015) kronor, fjärrvärme 82 542 (91 714) kronor.

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	294 649	164 086
Inköp	0	130 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 649	294 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-164 448	-133 185
Årets avskrivningar enligt plan	-31 263	-31 263
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195 711	-164 448

Utgående bokfört värde	98 938	130 201
-------------------------------	---------------	----------------

I restvärdet ingår tvättmaskin&torktumlare 78 337 (104 450) kronor samt torktumlare 20 601 (25 751) kronor.

11 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	560	566
-----------------------	-----	-----

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna inkomsträntor, Privatobligation SHB	0	22 427
Förutbetalda vattenavgifter	3 872	0
*Övriga interimfordringar	129 796	113 111
	133 668	135 538

*Avser förutbetald försäkring, 12 527 kronor, förutbetald tomträttsavgäld, 58 925 kronor, förutbetald kabel-tv, 14 660 kronor, förutbetald kostnad T&T Förvaltn, 27 870kronor, förutbetald kostnad Renab/Klara, 6 798kr, Just pant- & överlåtelseavgifter 8 346kr, fordran på ISS avser autogiro 669kr.

13 Kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Obligation 2029, Stadshypotek	952 210	870 571	870 571	952 039
		870 571	870 571	952 039

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000	1 965 477	3 034 523	664 752
Årets ianspråktagande		-103 588		
Årets reservering		168 000	-168 000	
Disposition av föregående års resultat			664 752	-664 752
Årets resultat				726 309
Belopp vid årets utgång	15 482 000	2 029 889	3 531 275	726 309

15 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

SBAB-5,25%-2017-03-29	13 750 000	13 750 000
SBAB-1,38%- 3mån rörl.	13 750 000	13 750 000
SBAB-4,58%-2016-04-13	11 125 200	11 425 200
SBAB-3,87% -2011-01-10	12 539 060	12 839 060
Avgår kortfristig del	-600 000	-300 000
	50 564 260	51 464 260

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	600 000	300 000
----------------------------------	---------	---------

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	72 000	66 000
Upplupna sociala avgifter	22 622	20 737
Upplupna utgiftsräntor	318 653	376 503
Förutbetalda hyror och avgifter	301 403	308 808
Beräknat arvode för revision	12 500	12 000
Upplupna va-avgifter	0	11 618
Upplupen uppvärmning	55 108	51 316
Upplupna elavgifter	33 125	31 282
Upplupen renhållning	8 400	11 078
Upplupna reparationer/underhåll	9 500	0
Upplupna övriga kostnader	27 998	34 239
	861 309	923 581

Nälsta den 2010-03-18



Lars Arvinder



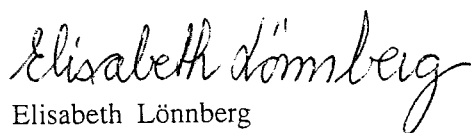
Ingrid Eriksson



Mats Zillén



Ann-Louise Söderman



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 2009. 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 31 mars 2010



Ralf Toresson