

Härmed kallas medlemmarna i Brf Bönemannen till ordinarie årsstämma

TID: Onsdagen den 2 maj 2018, klockan 18:30

PLATS: Nälsta Gård, Rättar Vigs Väg 125

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2018.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Antagande av nya stadgar, 2:a beslutstillfället. 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 2018

Brf Bönemannen
Styrelsen

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad

Årsredovisning

2017

Brf Bönemannen

Org nr 716421-9243

Styrelsen för Brf Bönemannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-03 bestått av:

Ordinarie	Mats Zillén	Ordf.
	Tommy Lönnberg	
	Ann-Louise Söderman	
	Anders Andersson	
	Christer Forslund	

Suppleanter	Sebastian Hjort
	Linda Östbro

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 konditionsbesiktning 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). Stamrensning görs vart 6:e år (senast 2015).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 64 599 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 585 950 kronor under räkenskapsåret 2017.

- Installation av ledlampor med automattändning/släckning i soprum och cykelrum
- Installation av fiber för bredband, TV och tele i alla lägenheter. Föreningen äger hela installationen och innebär att medlemmarna har fri bredbandsuppkoppling.
- Total genomgång av fastighetens status av expert och upprättande av helt ny underhållsplan för 2017 - 2036.
- Byte av inflödesventil för fjärrvärmen.
- Vår- och höststädning samlade många medlemmar till gemensamt trädgårdsarbete.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 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 97 (99) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Den yttre fastighetsskötseln samt vinterväghållning har ombesörjts av SBC och den inre fastighetsskötseln har skötts av styrelsen.

Årsavgifter

En sänkning av avgifterna gjordes 2008-01-01 med 10%. Därefter har avgifterna varit oförändrade tills 2016-10-01 då ytterligare en sänkning med 10% har gjorts.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 834	5 199	5 329	5 326
Resultat efter finansiella poster (tkr)	584	333	783	32
Soliditet (%)	35	34	34	33
Kassalikviditet (%)	219	252	256	228
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	168	168	168	168
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 355	2 187	2 019	2 108
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	838	908	932	932
Lån kronor per kvm yta	8 009	8 175	8 300	8 425

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000		2 187 053	6 444 264	332 960
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			168 000	-168 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				332 960	-332 960
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					583 661
Belopp vid årets utgång	15 482 000		2 355 053	6 609 225	583 661

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 609 225
årets vinst	583 661
	7 192 886

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	568 000
i ny räkning överföres	6 624 886
	7 192 886

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 834 362	5 199 266
Övriga rörelseintäkter		1 080	360
Summa rörelseintäkter		4 835 442	5 199 626
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 623 398	-2 880 531
Övriga externa kostnader	5	-210 869	-144 541
Personalkostnader	6	-124 905	-132 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 840	-361 840
Summa rörelsekostnader		-3 321 011	-3 519 858
Rörelseresultat		1 514 431	1 679 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 699	8 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-941 469	-1 355 355
Summa finansiella poster		-930 770	-1 346 808
Resultat efter finansiella poster		583 661	332 960
Resultat före skatt		583 661	332 960
Årets resultat		583 661	332 960

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 516 169	66 878 009
Summa materiella anläggningstillgångar		66 516 169	66 878 009
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		66 519 669	66 881 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 745	0
Övriga fordringar	8	1 212 714	1 302 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	224 118	204 198
Summa kortfristiga fordringar		1 443 577	1 506 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 739 473	2 731 216
Summa kassa och bank		2 739 473	2 731 216
Summa omsättningstillgångar		4 183 050	4 238 210
SUMMA TILLGÅNGAR		70 702 719	71 119 719

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		2 355 053	2 187 053
Summa bundet eget kapital		17 837 053	17 669 053
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 609 225	6 444 264
Årets resultat		583 661	332 960
Summa fritt eget kapital		7 192 886	6 777 224
Summa eget kapital		25 029 939	24 446 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	43 764 260	44 989 260
Summa långfristiga skulder		43 764 260	44 989 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 000 000	700 000
Leverantörsskulder		104 013	86 090
Skatteskulder		8 782	7 158
Övriga skulder		0	3 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	795 725	887 457
Summa kortfristiga skulder		1 908 520	1 684 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 702 719	71 119 719

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 514 430	1 679 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		361 840	361 840
Erhållen ränta		10 699	8 547
Erlagd ränta		-1 014 834	-1 415 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		872 136	634 255
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-27 388	-9 552
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 296	103 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten		842 452	728 531
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-925 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-925 000	-700 000
Årets kassaflöde		-82 548	28 531
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		4 034 006	4 005 475
Likvida medel vid årets slut		3 951 458	4 034 006

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

	2017	2016
Hysesintäkter p-platser	120 840	120 840
Årsavgifter bostäder	4 686 204	5 076 741
Hysesintäkter	2 478	1 692
Outhyrt p-platser	-2 660	-7
Övriga ersättningar och intäkter	1 080	360
Övriga debiterade kostnader	27 500	0
	4 835 442	5 199 626

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	72 902	89 916
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	585 950	928 702
	658 852	1 018 618

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / Städning	108 226	104 805
Obligatorisk ventilationskontroll	1 625	0
Besiktning	52 269	46 929
Yttre skötsel / Snöröjning	229 619	234 680
Fastighetsel	251 839	249 542
Uppvärmning	415 707	408 331
Vatten	129 488	122 571
Sophämtning	148 898	146 080
Fastighetsförsäkring	98 079	69 576
Tomträttsavgälder	323 000	323 000
Kabel-TV	108 486	62 568
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	97 310	93 832
	1 964 546	1 861 914

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	32 964	30 604
Revisionsarvode	13 500	13 500
Förvaltningsarvode	90 126	87 078
Övriga externa tjänster/kostnader	45 845	7 220
Övriga förbrukningsinventarier/material	28 434	6 140
	210 869	144 542

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	110 000	110 000
Lagstadgade sociala avgifter	14 905	22 945
	124 905	132 945

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 101 275	82 101 275
Markanläggningar	183 434	183 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 284 709	82 284 709
Ingående avskrivningar	-14 906 700	-14 544 860
Årets avskrivningar	-361 840	-361 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 268 540	-14 906 700
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående redovisat värde	66 516 169	66 878 009
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	76 000 000	76 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	729	6
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 211 985	1 302 790
	1 212 714	1 302 796

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 118	204 198
	224 118	204 198

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,74	2018-04-03	12 050 000	12 450 000
SBAB	1,62	2022-01-21	12 775 000	13 000 000
SBAB	4,08	2018-08-14	10 214 060	10 514 060
SBAB	1,20	2020-01-21	9 725 200	9 725 200
			44 764 260	45 689 260
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000	-700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 764 260 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 769 000	69 769 000
	69 769 000	69 769 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	110 000	110 000
Upplupna sociala avgifter	25 000	34 892
Upplupna räntekostnader	138 260	211 626
Förskottsbetalda hyror och avgifter	361 912	399 243
Upplupna driftskostnader	6 740	6 555
Upplupna uppvärmningskostnader	60 804	57 119
Upplupna elavgifter	49 444	48 003
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 566	6 020
	795 726	887 458

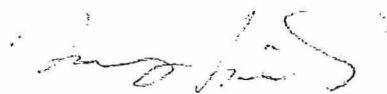
Not 13 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	5 000	6 691
Banktillgodohavanden	49 250	50 000
Banktillgodohavanden	2 685 223	2 674 525
Avräkning Klientmedel	1 211 985	1 302 790
	3 951 458	4 034 006

Nälsta den 2018-02-13




Mats Zillén



Tommy Lönnberg



Ann-Louise Söderman



Christer Forslund



Anders Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2018-03-26



Carina Toresson