

Härmed kallas medlemmarna i Brf Bönemannen till ordinarie årsstämma

TID: Tisdagen den 5 maj 2015, klockan 18:30

PLATS: Nälsta Gården, Rättar Vigs Väg

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. Motioner
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 2015

BRF BÖNEMANNEN
Styrelsen

Årsredovisning
för
Brf Bönemannen

716421-9243

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Bönemannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket /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.

Dessutom finns 53 p-platser.

Total bostadsyta: 5 589 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-07 bestått av:

Ordinarie

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

Ordf.

Suppleanter

Tommy Lönnberg
Sebastian Hjort

Revisorer

Ordinarie

Ralf Toresson, Toresson Revision AB

Suppleant

Carina 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 115 012 kronor gällande bl. a. tvättmaskiner, dörrlås, inbrottskador, kontroll av brandluckor, inköp av lampor, lysrör, etc.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 595 532 kronor, varav 256 782 kronor förväntas belasta den yttre reparationsfonden vilket innebär att resterande 338 750 kronor kommer belasta resultatet. Bland åtgärderna kan nämnas:

- Målning av vindskivor på fastigheterna
- Reparation av insektsnät på vindar
- Målning av takfötter på fastigheterna
- Byte av värmepumpar
- Byte av cirkulationspumpar
- Reparation av puts runt fönster/vägg
- Böne(mannen)Nytt har 2014 utkommit med 10 nummer per år för 20:e året i rad
- Bönemannens hemsida har fått förnyad lay-out
- Vår- och höststädning av trädgården med ett 30-tal medlemmar närvarande

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Under kommande 5 år planeras stamrensning av avlopp (2015), målning av uteplatser, målning av fönster utvändigt, byte av värmeväxlare i undercentralen, OVK-besiktning med ev. reparationer.
Beräknad kostnad ca.800 tkr.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 97 (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 Måleri och Fastighetsservice.

Försäkring

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.)

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 (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	5 326	5 325	5 311	5 311
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	471	123	343
Soliditet (%)	32,7	32,4	31,5	31,2
Kassalikviditet (%)	227,8	248,1	225,9	249,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	168	168	168	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 108	1 940	2 100	2 198
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	932	932	932	932

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 708 939
årets vinst	32 006
	5 740 945
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	-168 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	256 782
i ny räkning överföres	5 652 163
	5 740 945

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 325 986	5 324 656
Övriga rörelseintäkter		1 535	730
Summa rörelseintäkter		5 327 521	5 325 386
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 634 934	-2 169 889
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-232 725	-236 783
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 455	-381 605
Summa rörelsekostnader		-3 244 115	-2 788 277
Rörelseresultat		2 083 406	2 537 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 420	52 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 086 820	-2 118 799
Summa finansiella poster		-2 051 400	-2 065 805
Resultat efter finansiella poster		32 006	471 304
Resultat före skatt		32 006	471 304
Årets resultat	6	32 006	471 304

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 601 689	67 963 529
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 614	29 229
Summa materiella anläggningstillgångar		67 616 303	67 992 758
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		67 619 803	67 996 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	852 236	1 152 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	175 446	171 042
Summa kortfristiga fordringar		1 027 682	1 323 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 716 282	2 683 577
Summa kassa och bank		2 716 282	2 683 577
Summa omsättningstillgångar		3 743 964	4 006 954
SUMMA TILLGÅNGAR		71 363 767	72 003 212

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		2 107 835	1 939 835
Summa bundet eget kapital		17 589 835	17 421 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 708 939	5 405 635
Årets resultat	12	32 006	471 304
Summa fritt eget kapital		5 740 945	5 876 939
Summa eget kapital		23 330 780	23 298 774
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	46 389 260	47 089 260
Summa långfristiga skulder		46 389 260	47 089 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
Leverantörsskulder		47 909	38 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	895 818	876 189
Summa kortfristiga skulder		1 643 727	1 615 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 363 767	72 003 212
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 upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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.

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

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	118 750	118 750
Årsavgifter bostäder	5 206 920	5 206 920
Hysesintäkter	696	696
Outhyrt p-platser	-380	-1 710
Övriga ersättningar och intäkter	1 535	730
	5 327 521	5 325 386

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	115 012	122 173
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	595 532	0
	710 544	122 173

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	182 508	183 205
Besiktning / Serviceavtal	50 483	89 398
Yttre skötsel / Snöröjning	199 394	246 274
Fastighetsel	231 182	265 402
Uppvärmning	489 761	534 677
Vatten	108 210	110 006
Sophämtning	135 496	129 962
Fastighetsförsäkring	57 115	51 493
Försäkringsersättningar	-5 150	-25 192
Självrisk/reparation försäkringsskador	14 213	30 731
Tomträttsavgälder	308 600	279 750
Kabel-TV	62 520	62 470
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	90 058	89 540
	1 924 390	2 047 716

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	19 905	30 264
Styrelsearvode	83 000	72 000
Lagstadgade sociala avgifter	16 142	15 000
Revisionsarvode	13 500	14 000
Förvaltningsarvode	81 948	80 904
Övriga externa tjänster/kostnader	9 045	9 004
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 185	15 611
	232 725	236 783

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	32 006	471 304
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	376 455	381 605
Gjorda amorteringar	-700 000	-700 000
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-168 000	-168 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	256 782	328 631
	-202 757	313 540

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 101 275	82 101 275
Markanläggningar	183 434	183 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 284 709	82 284 709
Ingående avskrivningar	-13 821 180	-13 459 340
Årets avskrivningar	-361 840	-361 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 183 020	-13 821 180
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående redovisat värde	67 601 689	67 963 529
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	23 600 000
	72 600 000	72 600 000
Bokfört värde byggnader	67 601 689	67 963 529
Bokfört värde mark	0	0
	67 601 689	67 963 529

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 722	367 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 722	367 722
Ingående avskrivningar	-338 493	-318 728
Årets avskrivningar	-14 615	-19 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 108	-338 493
Utgående redovisat värde	14 614	29 229

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	0	558
Skattefordringar	7 160	3 190
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	845 076	1 148 587
	852 236	1 152 335

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 446	171 042
	175 446	171 042

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000	1 939 835	5 405 634	471 304
Disposition av föregående års resultat:		168 000	303 304	-471 304
Årets resultat				32 006
Belopp vid årets utgång	15 482 000	2 107 835	5 708 938	32 006

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 168 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	32 006	471 304
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	376 455	381 605
Likviditet från resultatet	408 461	852 909
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	295 695	57 796
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-303 511	-86 625
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	28 549	-163 812
Likviditet från rörelsekapitalet	20 733	-192 641
Ackumulerad likviditet från rörelsen	429 194	660 268
Amortering lån	-700 000	-700 000
Likviditet från investeringar och lån	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	-270 806	-39 732
Likvida medel		
Kassa och bank	2 716 282	2 683 577
Avräkning ISS Facility Services AB	845 076	1 148 587
Likvida medel vid årets slut	3 561 358	3 832 164

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	5,29	2017-03-30	12 950 000	13 150 000
SBAB	3,65	2015-05-12	13 000 000	13 000 000
SBAB	4,08	2018-08-14	11 114 060	11 414 060
SBAB	4,58	2016-04-12	10 025 200	10 225 200
			47 089 260	47 789 260
Kortfristig del av långfristig skuld			-700 000	-700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 289 260 kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	80 000	69 000
Upplupna sociala avgifter	25 136	22 653
Upplupna räntekostnader	345 360	350 690
Förskottsbetalda hyror och avgifter	305 998	288 550
Upplupna driftskostnader	6 555	6 555
Upplupna uppvärmningskostnader	64 439	69 468
Upplupna elavgifter	30 052	31 125
Upplupna renhållningsavgifter	1 491	1 524
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 787	22 626
	895 818	876 191

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bönemannen för
räkenskapsåret 2014.

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 revisionsd 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 2014 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 2014.

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 revisionsd 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.

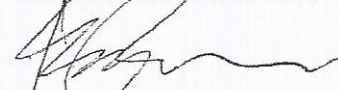
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens 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 11 mars 2015



Ralf Torésson