

Årsredovisning
för
Brf Bönemannen

716421-9243

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bönemannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-05-07 bestått av:

Ordinarie	Mats Zillén Lars Arvinder Ann-Louise Söderman Ingrid Eriksson Anders Andersson	Ordf. - avgick i augusti 2013
Suppleanter	Anna Olofsson	
Revisorer		
Ordinarie	Ralf Toresson	Ralf Toresson Revision AB
Suppleant	Carina Toresson	Ralf Toresson Revision AB
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 11 (12) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (1) st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 97 (95) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 89 540 kronor, (74 lägenheter * 1 210 kr = 89 540 kr, jämfört med 0,3% av 72 600 000 kr = 217 800 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 122 173 kronor.

- Större reparation av läcka på huvudvattenledningen för fastighetens friskvatten
- Revidering UH-plan styrelsen
- Större träd-, busk och rabattförändringar
- Vår- och höstsammankomster i trädgården med medlemmarna
- Kontinuerliga åtgärder för förbättrad hissfunktion
- Revidering av Bönemannens Boendepraktika
- Ny trädgårdsgrill, regntält och grillbord är införskaffat, som medlemmar kan låna
- Snörasskydd är uppsatt över alla entréer
- Målning av alla P-platser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Målning av vindskivor och takfötter på fastigheterna
- Reparation av insektsnät på vindar

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 325 386	5 311 856	5 310 986	5 323 784	5 331 745
Resultat före reservering	471 304	123 169	342 597	592 230	726 309
Reservering yttre reparationsfond	168 000	168 000	0	168 000	168 000
I anspråkstagande yttre rep.fond	-328 631	-265 423	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	1 939 835	2 100 466	2 197 889	2 197 889	2 029 889
Lån per kvm yta	8 551	8 676	8 801	8 913	9 154
Kassalikviditet (%)	248	226	249	281	286
Årsavgift bostäder kronor/kvm	932	932	932	932	932

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 405 635
årets vinst	471 304

5 876 939

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	168 000
i ny räkning överföres	5 708 939

5 876 939

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	5 325 386	5 311 855
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-122 173	-435 746
Driftskostnader	3	-2 063 327	-2 060 047
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-221 172	-213 328
Avskrivningar	5	-381 605	-407 716
Resultat före finansiella poster		2 537 109	2 195 018
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	6	52 994	78 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 118 799	-2 150 780
Resultat efter finansiella poster		471 304	123 169
Årets resultat		471 304	123 169

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	67 917 675	68 270 343
Markanläggningar	9	45 854	55 026
Maskiner och inventarier	10	29 229	48 994
		67 992 758	68 374 363
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		67 996 258	68 377 863
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-7 211
Övriga fordringar	11	3 748	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	171 042	152 617
		174 790	145 961
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 683 577	2 636 683
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 148 587	1 235 212
		3 832 164	3 871 895
Summa omsättningstillgångar		4 006 954	4 017 856
SUMMA TILLGÅNGAR		72 003 212	72 395 719

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		1 939 835	2 100 466
		17 421 835	17 582 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 405 635	5 121 834
Årets resultat		471 304	123 169
		5 876 939	5 245 003
Summa eget kapital		23 298 774	22 827 469
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	47 089 260	47 789 260
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		700 000	700 000
Leverantörsskulder		38 989	102 241
Skatteskulder		0	8 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	876 189	968 412
Summa kortfristiga skulder		1 615 178	1 778 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 003 212	72 395 719
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)
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

	2013	2012
Hysesintäkter p-platser	118 750	117 990
Hysesintäkter arr/skyl/mast ej moms	696	696
Årsavgifter bostäder	5 206 920	5 206 920
Hysesbortfall ./.	-1 710	-14 250
Ersättningar och intäkter	730	500
	5 325 386	5 311 856

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	122 173	73 367
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	362 379
	122 173	435 746

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	183 205	170 638
Besiktning/serviceavtal	89 398	149 793
Yttre skötsel/snörojning	246 274	233 760
Fastighetsel	265 402	282 742
Uppvärmning	534 677	511 555
Vatten	110 006	92 664
Sophämtning	129 962	134 813
Fastighetsförsäkring	51 493	46 227
Självrisk/reparation försäkringsskador	30 731	15 000
Försäkringsersättningar	-25 192	0
Avgälder, arrenden och avgifter	279 750	250 500
Kabel-TV	62 470	62 180
Övr förbrukningsinv/material	15 611	9 166
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	89 540	101 010
	2 063 327	2 060 048

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	30 264	26 881
Styrelse- och mötesarvoden	72 000	69 000
Revisionsarvode	14 000	13 500
Sociala avgifter	15 000	13 085
Förvaltningsarvode	80 904	79 488
Övriga externa tjänster	9 004	11 374
	221 172	213 328

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	352 668	352 668
Fjärrvärme år 15/20	9 172	9 172
Inventarier	19 765	45 876
	381 605	407 716

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	52 954	78 170
Överskatteränta ej skattepliktig	4	3
Ränteint fr hyr/avg/kundfordr	36	758
	52 994	78 931

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	2 118 799	2 150 780
	2 118 799	2 150 780

Not 8 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 101 275	82 101 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 101 275	82 101 275
Ingående avskrivningar	-13 330 932	-12 978 264
Årets avskrivningar	-352 668	-352 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 683 600	-13 330 932
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående redovisat värde	67 917 675	68 270 343
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	25 000 000
	72 600 000	78 000 000

Not 9 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 434	183 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 434	183 434
Ingående avskrivningar	-128 408	-119 236
Årets avskrivningar	-9 172	-9 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 580	-128 408
Utgående redovisat värde	45 854	55 026

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 722	367 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 722	367 722
Ingående avskrivningar	-318 728	-272 852
Årets avskrivningar	-19 765	-45 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 493	-318 728
Utgående redovisat värde	29 229	48 994

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	558	555
Skattefordran avseende aktuell skatt	3 190	0
	3 748	555

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	17 848	15 797
Förutbetald Kabel-TV	15 630	15 615
Förutbetald tomträtsavgäld	73 550	66 325
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	64 014	54 880
	171 042	152 617

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000	2 100 466	5 121 834	123 169
Årets ianspråktagande		-328 631	328 631	
Årets reservering		168 000	-168 000	
Disposition av föregående års resultat:			123 169	-123 169
Årets resultat				471 304
Belopp vid årets utgång	15 482 000	1 939 835	5 405 634	471 304

Not 14 Fastighetslån

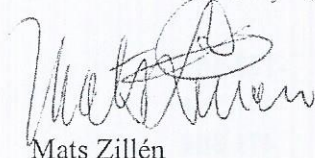
	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB- 5,29% - 2017-03-30	13 150 000	13 350 000
SBAB- 3,65% - 2015-05-12	13 000 000	13 000 000
SBAB- 4,08% - 2018-08-14	11 414 060	11 714 060
SBAB- 4,58% - 2016-04-12	10 225 200	10 425 200
Avgår kortfristig del	-700 000	-700 000
	47 089 260	47 789 260

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

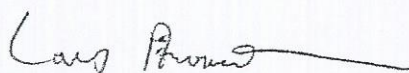
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	69 000	69 000
Upplupna sociala avgifter	22 653	21 681
Uppl räntekostnader externt	350 690	356 021
Förskottsbetalda hyror/avgifter	288 550	272 753
Upplupna driftskostnader	6 555	0
Upplupna uppvärmningskostnader	69 468	90 085
Upplupna elavgifter	31 125	32 028
Upplupna renhållningsavgifter	1 524	1 425
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 626	111 919
Beräknat arvode för revision	14 000	13 500
	876 191	968 412

Nälsta den

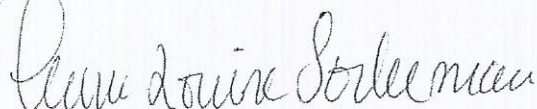
4 mars 2014



Mats Zillén



Lars Arvinder

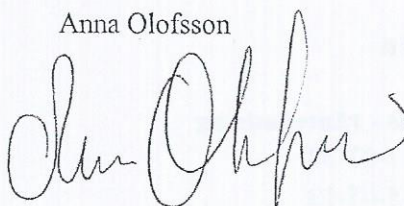


Ann-Louise Söderman

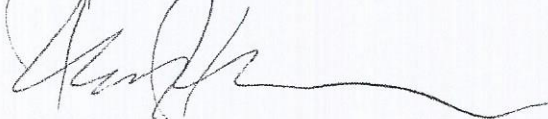
Anna Olofsson



Anders Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats 19 mars 2014



Ralf Toresson



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bönemannen för
räkenskapsåret 2013.

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 revisionsssed 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 2013 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 2013.

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 revisionsssed 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 den balanserade
vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2014


Ralf Toresson