

Brf Bönemannen

716421-9243

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bönemann får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 Bönemann 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 2007-05-02 bestått av:

Ordinarie	Lars-Göran Hellström Lars Arvinder Roger Biberg Henrik Hedlund Mats Zillén
-----------	--

Suppleanter	Barbro Häggström Ann-Louise Söderman
-------------	---

Fram till föreningsstämman var Anders Andersson, Karl-Evert Aldeman och Veronica Kuess ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Ralf Toresson	Ralf Toresson Revision AB
-----------	---------------	---------------------------

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

Valberedning	Harriet Zillén Anders Andersson
--------------	------------------------------------

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (13) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 (2) st 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 (95) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Den yttre fastighetsskötseln samt vinterväghållning har ombesörjts av T & T Förvaltnings AB och den inre fastighetsskötseln har skötts av Bromma Fastighetsförvaltning under januari och februari, sedan har Klara Förvaltning AB skött den.

Försäkring

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

Ekonomi

Under 1998 upprättades ett femårigt rekonstruktionsavtal mellan föreningen och SBAB. Av föreningens låneskuld avser 5 589 000 kr ett ränte- och amorteringsfritt lån från BKN (BostadsKreditNämnden) som löpte ut 2003-06-30.

Styrelsen och BKN förde nya förhandlingar om rekonstruktionsavtalet under våren 2003, varvid följande uppgörelse träffades:

BKN efterskänker 500 000 kronor av sin regressfordran
Brf. Bönemannen amorterar årsvis återstående regressfordran (5 089 000 kronor) fram till den 30 juni 2008.

Under 2003 gjordes en första amortering om 2 200 000 kronor, år 2004 gjordes en amortering på 500 000 kronor, år 2005 och 2006 gjordes en amortering på 600 000 kronor per år och år 2007 har en amortering om 700 000 kronor gjorts. Föreningens fastighetslån har därutöver under året amorterats med 375 000 kronor (525 000:-). Föreningens låneskuld uppgick vid årets utgång till 53 203 260 (54 278 260) kronor.

Föreningen innehar Obligation 1025 och 2029 i Stadshypotek Bank till ett bokfört värde av 1 620 571 (844 065) kronor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2007-05-02 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 168 000 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är noll (0) kronor per den 31 december 2007.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2006-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

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 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 655 750 (16 729 118) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 19 153 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 105 375 kronor.

- Översyn av brandskydd, rökluckor, brandsläckare och utrymningsvägar
- Anpassning av soprumsentréer till sopcontainrar
- Kontinuerlig grafitti-borttagning
- Större genomgång och reparation av undercentral (värme och varmvatten)
- Ommålning av samtliga markaltaner
- Upprensning av cykelförråd
- Vår- och höststädning med ett 20-tal medlemmar närvarande
- Ny utomhusgrill
- Ny BoendePraktika
- Avbetalning av vår skuld till BKN
- Ny fastighetsförvaltare, Klara Förvaltning AB
- Utredning och beslut om årsavgiftssänkning med 10% från 2008

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

En sänkning kommer att göras från 2008-01-01 med 10%

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2007 = 1 008 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2007 = 403 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	2 717 234
årets resultat	485 289
	3 202 523

disponeras så att

i ny räkning överföres	3 202 523
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	5 900 291	5 898 952
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-124 528	-17 058
Driftskostnader	3	-1 784 959	-1 873 989
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-201 574	-261 372
Avskrivningar	5	-1 099 697	-1 149 697
Resultat före finansiella poster		2 689 533	2 596 836
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		3 846	2 650
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	69 832	26 613
Räntekostnader	7	-2 277 922	-2 356 584
Resultat efter finansiella poster		485 289	269 515
Årets resultat		485 289	269 515

Balansräkning

Not

2007-12-31

2006-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	70 634 569	71 718 741
Maskiner och inventarier	9	30 901	46 426
		70 665 470	71 765 167

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		70 668 970	71 768 667

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		17 416	8 130
Övriga fordringar	10	541	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	116 139	97 491
Kortfristiga placeringar	12	1 620 571	844 065
		1 754 667	949 917

Kassa och bank

Kassa och bank		28 675	25 828
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		2 212 162	2 562 962
		2 240 837	2 588 790

Summa omsättningstillgångar

3 995 504

3 538 707

Summa tillgångar

74 664 474

75 307 374

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		15 482 000	15 482 000
Yttre reparationsfond		1 826 302	1 658 302
Summa bundet eget kapital		17 308 302	17 140 302
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 717 234	2 615 719
Årets resultat		485 289	269 515
Summa fritt eget kapital		3 202 523	2 885 234
Summa eget kapital		20 510 825	20 025 536
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	52 414 260	52 978 260
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 430	90 002
Skatteskulder		12 898	-1 838
Övriga skulder	15	789 000	1 300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	829 061	915 414
Summa kortfristiga skulder		1 739 389	2 303 578
Summa eget kapital och skulder		74 664 474	75 307 374
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		69 769 000	69 769 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		485 290	269 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	17	1 099 697	937 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 584 987	1 206 713
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 244	-13 914
Förändring av kortfristiga skulder	18	-53 189	-44 278
Förändring kortfristiga placeringar		-776 506	-2 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		727 048	1 145 871
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	19	-1 075 000	-1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 075 000	-1 125 000
Årets kassaflöde		-347 952	20 871
Likvida medel vid årets början	20		
Likvida medel vid årets början		2 588 790	2 567 920
Likvida medel vid årets slut	20	2 240 838	2 588 791

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	10 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

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	100 320	91 200
Årsavgifter bostäder	5 785 620	5 785 620
Arrenden	696	696
Övriga ersättningar/intäkter	1 180	400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 475	21 036
	5 900 291	5 898 952
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	19 153	17 058
Reparationer och underhåll enl underh.pl	105 375	212 500
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-212 500
	124 528	17 058
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	84 628	79 600
Inre fastighetsskötsel	105 328	87 125
Yttre fastighetsskötsel	85 882	112 116
Obligatorisk Ventilations Kontroll	0	81 873
Yttre renhållning och snöröjning	58 199	99 843
Fastighetsel	252 050	205 304
Uppvärmning	416 065	400 973
Vatten	101 190	67 760
Sophämtning	100 709	127 828
Fastighetsförsäkringar	39 833	38 678
Avgälder, arrenden	235 700	235 700
Kabel-TV	54 988	54 192
Fastighetsskatt	176 800	221 000
Övriga driftskostnader	73 587	61 997
	1 784 959	1 873 989
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	31 658	60 201
Styrelsearvode	58 000	68 000
Revisionsarvode	11 000	12 000
Sociala avgifter	18 188	20 171
Förvaltningsarvode	71 844	71 155
Medlems/föreningsavg	5 670	0
Övriga externa tjänster	5 213	29 844
	201 573	261 371

5 Avskrivningar

Byggnad	1 075 000	1 125 000
Fjärrvärme	9 172	9 172
Inventarier/verktyg	15 525	15 525
	1 099 697	1 149 697

Avskrivning byggnad 1 075 000 kronor enligt årets amortering.
Avskrivning fjärrvärme 9 172 kronor enligt rak plan år 9 av 20
Avskrivning tvättmaskin 10 375 kronor enligt rak plan år 10 av 10
Avskrivning torktumlare 5 150 kronor enligt rak plan år 4 av 10

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	68 882	26 608
Ränteintäkt kund/hyresfordring	640	0
Överskatteränta ej skattepliktig	310	5
	69 832	26 613

7 Räntekostnader

Räntekostnader	2 277 922	2 356 584
----------------	-----------	-----------

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	82 284 709	82 101 275
Ingående anskaffningsvärde fjärrvärme	0	183 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 284 709	82 284 709

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-10 565 968	-9 431 796
Årets avskrivningar enligt plan	-1 084 172	-1 134 172
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 650 140	-10 565 968

Utgående bokfört värde

	70 634 569	71 718 741
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	59 200 000	44 200 000

I restvärdet ingår byggnad med 70 533 683 (71 608 683) kronor, fjärrvärme 100 886 (110 058) kronor.

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	164 086	164 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 086	164 086

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-117 660	-102 135
Årets avskrivningar enligt plan	-15 525	-15 525
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-133 185	-117 660

Utgående bokfört värde	30 901	46 426
-------------------------------	---------------	---------------

I restvärdet ingår tvättmaskin 0 (10 375) kronor samt torktumlare 30 901 (36 051) kronor.

10 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	541	231
-----------------------	-----	-----

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

*Övriga interimfordringar	116 139	97 491
---------------------------	---------	--------

*Avser förutbetalda försäkring, 13 387 kronor, förutbetalda tomträttsavgäld, 58 925 kronor, förutbetalda kabel-tv, 14 047 kronor, förutbetalda kostnader T&T Förvaltning, 25 745 kronor, förutbetalda jour från Klara förvaltning, 3 375 kronor, förutbetalda service Gestetner, 291 kr samt fordran på ISS om 219kr.

12 Kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde
Obligation 2029, Stadshypotek	952 210	870 571	868 704
Obligation 1025, Stadshypotek	756 092	750 000	749 825
		1 620 571	1 618 529

Obligation 1020 löstes in under året.

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 482 000	1 658 302	2 615 719	269 515
Årets reservering		168 000	-168 000	
Disposition av föregående års resultat			269 515	-269 515
Årets resultat				485 289
Belopp vid årets utgång	15 482 000	1 826 302	2 717 234	485 289

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB-5,25%-2017-03-29	13 750 000	13 750 000
SBAB-3,72% -2009-05-26	13 750 000	13 750 000
SBAB-4,58%-2016-04-13	11 575 200	11 650 200
SBAB-3,87% -2011-01-10	13 139 060	13 439 060
BKN-0%-2008 -06-30	989 000	1 689 000
Avgår kortfristig del	-789 000	-1 300 000
	52 414 260	52 978 260

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	789 000	1 300 000
----------------------------------	---------	-----------

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	60 000	66 000
Upplupna sociala avgifter	19 452	19 747
Upplupna utgiftsräntor	378 880	389 291
Förutbetalda hyror och avgifter	249 443	335 332
Beräknat arvode för revision	12 000	23 500
Upplupna va-avgifter	0	2 476
Upplupen uppvärmning	52 719	40 698
Upplupna elavgifter	28 286	27 568
Upplupen renhållning	15 416	8 347
Upplupna reparationer/underhåll	12 865	0
Upplupna övriga kostnader	0	2 455
	829 061	915 414

17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 099 697	1 149 697
Uttag yttre reparationsfond	0	-212 500
	1 099 697	937 197

18 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

19 Långfristiga skulder

Amortering av lån	1 075 000	1 125 000
-------------------	-----------	-----------

20 Likvida medel

Kortfristiga placeringar

1 620 571

844 065

Likvida medel

Kassa och bank

28 675

25 828

Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB

2 212 162

2 562 962

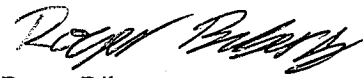
2 240 837

2 588 790

Nälsta 2008-03-18



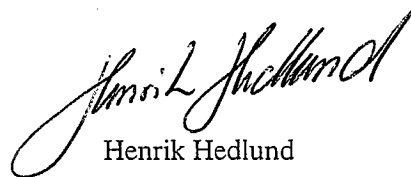
Lars Arvinder



Roger Biberg



Lars-Göran Hellström



Henrik Hedlund



Mats Zillén

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bönemannen

Org nr 716421-9243


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bönemannen för år 2007. 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 ersättningskyldig 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.

Stockholm den 1 april 2008



Ralf Toresson