

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Bokskogen, org.nr 716420-2900.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bokskogen för
räkenskapsåret 2012.

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 revisionssed 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 Bokskogen
ställning per den 31 december 2012 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
Bokskogen för räkenskapsåret 2012.

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 revisions sed 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.

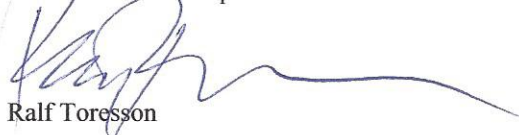
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens 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 23 april 2013



Ralf Toresson

Årsredovisning

för

Brf Bokskogen

716420-2900

Räkenskapsåret

2012

SA
MJE
R
F

Styrelsen för Brf Bokskogen, Ekerö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988 06 13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990 07 13.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1989 fastigheten Ekebyhov 1:543 i Ekerö kommun. Fastigheten bebyggdes 1991 och fastighetens skattemässiga värdeår är 1991.

Byggnadens uppvärmning är närvärme genom en gemensam anläggning med Ekerö Bostäder.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 714 kvm, vilket utgör lägenhetsytan.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

23 st 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen.

Förvaltning

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Reparera och måla delar av fasad	2013	Upptäckt av murket trä på vissa delar
Översyn av kabel-TV-lösning	2013	Eventuellt byta leverantör/lösning
Målning av fönster	2012	
Energieffektiviserande åtgärder	2011	Injustering av ventilation
Förnyelse av stadgar	2011	Modernisera stadgar, anpassa till aktuell lagstiftning

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

✓

Styrelsen
RA 17

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012 05 24, och med därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Maud Holmgren	ledamot	ordförande
Susanna Fridell	ledamot	kassör
Tomas Halvarsson	ledamot	sekreterare
Reima Hassel	ledamot	

Annette Fredriksson	suppleant
Helena Söderqvist	suppleant

Revisor

Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB, ordinarie extern

Valberedning

Roger Månsson sammankallande

Styrelsen har under året haft 19 protokollförda möten.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar förnyades 2011. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2011 11 08.

Under året har UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB skött lägenhetsförteckning och ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning sköts i egen regi.

Avtal

Föreningen har bredband via eget fibernätverk samt uppkoppling via olika operatörer genom OpenNet.

Föreningen har kabel-TV via Canal Digital.

Föreningen har följande avtal gällande garageporten:

- * Serviceavtal med Crawford
- * Inspektionsavtal med Inspecta

Föreningen har avtal med Bravida om fastighetsjour.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 74 (77) medlemmar.

Under året har 10 (4) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

D. M. J.
17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- * Brand i en huslänga i september, längan revs i december.
- * Målning av fönster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade större underhållsarbeten

- * Återuppbyggnad av branddrabbad huslänga.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och enligt styrelsens beslut är ingen höjning för 2013 planerad.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	627	731	1 032	1 005
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 945	2 454	2 659	9 644	10 055
Elkostnad/kvm totalyta	13	17	13	10	11
Värmekostnad/kvm totalyta	156	140	152	119	185
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	22	16	19	19

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	5 290 993
årets förlust	- 412 436
	4 878 557

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	250 000
av yttre fonden ianspråkats (motsvarar målning fönster)	- 612 221
i ny räkning överföres	5 240 778
	4 878 557

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

6

RD mjl
RH FF

Resultaträkning

2012-01-01 2011-01-01
Not -2012-12-31 -2011-12-31

INTÄKTER

Årsavgifter		2 959 456	2 957 121
Hysesintäkter	1	9 000	13 090
Övriga intäkter	2	115 415	115 522
Summa nettoomsättning		3 083 871	3 085 733

KOSTNADER

Löpande underhåll	3	-70 125	-80 124
Periodiskt underhåll	4	-697 845	-204 264
Driftskostnader	5	-1 367 791	-1 301 993
Administrationskostnader	6	-144 058	-167 459
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	7	-94 683	-95 655
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-77 805	-74 214
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 452 307	-1 923 709

Avskrivning byggnad		-624 000	-624 000
Avskrivning övrigt		-77 200	-77 200
Summa avskrivningar		-701 200	-701 200

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER **-69 636** **460 824**

Ränteintäkter	8	178 930	218 658
Räntekostnader		-474 153	-498 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 183	-4 694
Summa kapitalnetto		-297 406	-284 842

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER **-367 042** **175 982**

Inkomstskatt		-45 394	-53 256
--------------	--	---------	---------

ÅRETS RESULTAT **-412 436** **122 726**

✓

SOMH
DA 17

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	9	53 810 327	54 434 327
Fastighetsförbättringar	10	297 722	337 722
Mark		1 423 000	1 423 000
Markanläggning	11	16 053	32 253
Bredband	12	590 861	611 861
Summa materiella anläggningstillgångar		56 137 963	56 839 163

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar	13	2 786 532	4 709 797
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 786 532	4 709 797

Summa anläggningstillgångar		58 924 495	61 548 960
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 992	0
Övriga fordringar	14	126 450	49 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 188	64 963
Avräkningskonto förvaltare		354 107	403 947
Summa kortfristiga fordringar		555 737	518 882

Kassa och bank

Kassa och bank		508 276	856 265
Summa kassa och bank		508 276	856 265

Summa omsättningstillgångar		1 064 013	1 375 147
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		59 988 508	62 924 107
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SP
RA 17

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Insatskapital		5 632 980	5 632 980
Kapitaltillskott		38 329 176	38 329 176
Föreningens fond för yttre underhåll		1 576 133	1 326 133
Summa bundet eget kapital		45 538 289	45 288 289

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 290 993	5 418 267
Årets resultat		-412 436	122 726
Summa fritt eget kapital		4 878 557	5 540 993

Summa eget kapital

50 416 846 50 829 282

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	8 686 532	11 089 797
Summa långfristiga skulder		8 686 532	11 089 797

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	17	480 000	480 000
Leverantörsskulder		51 729	32 369
Skatteskulder		54 247	107 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	299 154	384 794
Summa kortfristiga skulder		885 130	1 005 028

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 988 508 62 924 107

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		55 179 630	55 179 630
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

SD mjl
RH 7

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto förvaltare som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %
Markanläggning	10 %
Bredband	2,83 %

DMJL
RA 17

1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter, p-plats	9 000	13 090

2 Övriga intäkter

	2012	2011
Hyresintäkt kabel-tv	63 890	63 519
Hyresintäkt bredband	51 525	51 225
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	778
	115 415	115 522

3 Löpande underhåll

	2012	2011
Reparationer (samlingskonto)	16 198	8 154
Ventilation	0	11 968
Trädgårdsarbeten	53 927	60 002
	70 125	80 124

4 Periodiskt underhåll

	2012	2011
Fönstermålning	612 221	0
Injustering av ventilation	85 624	100 538
Asfaltering	0	37 500
Utbyte panel	0	25 080
Fjärrkontroller till garageport	0	25 708
Skyltar inom området	0	15 438
	697 845	204 264

✓

sg myl
AA 17

5 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	7 180	7 078
Besiktning port	1 025	0
Snöröjning/sandning	48 644	46 419
Vägavgift	76 000	68 000
Fastighetsel	59 897	78 830
Fjärrvärme	736 075	658 039
Vatten- och avlopp	122 204	105 273
Avfallshantering	89 921	106 233
Fastighetsförsäkring	53 768	57 135
Kabel-tv	96 297	94 555
Bredband	51 000	51 000
Förbrukningsinventarier	5 850	9 582
Förbrukningsmaterial	19 930	19 849
	1 367 791	1 301 993

6 Administrationskostnader

	2012	2011
Förvaltning grundavtal	77 374	72 900
Förvaltning extradebiteringar	10 194	4 800
Kreditupplysning	2 356	935
Datorkommunikation	1 770	1 740
Postbefordran	4 417	3 332
Revisionsarvode extern revisor	15 625	18 125
Advokat- och rättegångskostn	7 500	0
Utredning värmeanvändning	0	37 750
Övriga externa tjänster	2 113	10 523
Övriga administrationskostnader	18 554	11 529
Bankkostnader	4 155	5 825
	144 058	167 459

7 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Fast arvode	70 000	70 000
Övriga arvoden	0	3 661
Sociala avgifter på arvoden	20 933	21 994
Utbildning	3 750	0
	94 683	95 655

[Handwritten signature]
RA 7

8 Ränteintäkter

	2012	2011
Ränteintäkter från medlemmar	172 604	193 448
Skattefria ränteintäkter	6 326	25 210
	178 930	218 658

9 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 408 962	62 408 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 408 962	62 408 962
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 974 635	-7 350 635
Årets avskrivningar	-624 000	-624 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 598 635	-7 974 635
Utgående redovisat värde	53 810 327	54 434 327
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	42 600 000	42 600 000

10 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	600 320	600 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 320	600 320
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-262 598	-222 598
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 598	-262 598
Utgående redovisat värde	297 722	337 722

SD mbl
RH F

11 Markanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 511	161 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 511	161 511
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 258	-113 058
Årets avskrivningar	-16 200	-16 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 458	-129 258
Utgående balans	16 053	32 253

12 Bredband

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	741 749	741 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741 749	741 749
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 888	-108 888
Årets avskrivningar	-21 000	-21 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 888	-129 888
Utgående balans	590 861	611 861

13 Långfristiga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Reverser medlemmars kapitaltillskott	2 786 532	4 709 797
Motsvaras av föreningens lån på samma belopp.		

14 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	126 450	49 972

✓

S.M.J.
RH 17

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkringspremie	13 211	9 730
Kabel Tv	24 164	24 077
Bredband	12 750	12 750
Ekonomisk förvaltning	20 063	18 406
	70 188	64 963

16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 632 980	38 329 176	1 326 133	5 418 267	122 726
Disposition av föregående års resultat:			250 000	-127 274	-122 726
Årets resultat					-412 436
Belopp vid årets utgång	5 632 980	38 329 176	1 576 133	5 290 993	-412 436

17 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Danske Bank, 4,37 % bundet till 2014 06 30	6 380 000	6 860 000
Danske Bank, rörlig ränta	2 786 532	4 709 797
avgår kortfristig del av lån	-480 000	-480 000
	8 686 532	11 089 797

SOMER
RH 7

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	3 380	1 757
Värmekostnad	81 075	133 039
Elkostnad	6 062	5 401
Snöröjning	5 200	9 220
Beräknat revisionsarvoden	17 000	17 000
Förutbetalda hyror/avgifter	186 437	218 377
	299 154	384 794

Ekerö den 2013-04-11


Maud Holmgren



Tomas Halvarsson


Susanna Fridell


Reima Hassel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2013


Ralf Toresson
Revisor