



BRF Bokskogen
Ekerö



Årsredovisning 2011

Årsredovisning

för

Brf Bokskogen

716420-2900

Räkenskapsåret

2011

KH
UPP
SP

Styrelsen för Brf Bokskogen, Ekerö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011. Årsredovisningen är upprätt 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>
Målning av fönster	2012	
Energieffektiviserande åtgärder	2011	Injustering av ventilation
Förnyelse av stadgar	2011	Modernisera stadgar, anpassa till aktuell lagstiftning
Reparation och målning av delar av fasad	2011	Upptäckt av murket trä på vissa delar
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2010	Kontroll efter besiktningintervall
Tak- och fasadrengöring	2010	Syfte att förlänga tid mellan behov av ommålning av fasad

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

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

KH
UPP
FJ

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011 05 19, och med därmed påföljande styrelsekonstitucering, haft följande sammansättning:

Kristian Helde	ledamot	ordförande
Lena Söder	ledamot	kassör
Tomas Halvarsson	ledamot	sekreterare
Maud Holmgren	ledamot	
Doris Fendler	suppleant	
Jens Olsson	suppleant	
Teresa Moldram	suppleant	avgick 2011 11 28

Revisor

Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB, ordinarie extern

Valberedning

Vesna Lucassi sammankallande avgick 2011 12 23

Styrelsen har under året haft 19 protokollförda möten.

Föreningsfrågor

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

Föreningen bytte under året ekonomisk förvaltare från Deloitte AB till UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Följande uppdrag har skötts av:	Deloitte AB	UBC
* Ekonomisk förvaltning	2011 01 01 - 2011 06 30	2011 07 01 - 2011 12 31
* Lägenhetsförtäckning	2011 01 01 - 2011 06 30	2011 07 01 - 2011 12 31

Teknisk förvaltning sköts i egen regi.

Avtal

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

Föreningen har följande avtal gällande garageporten:

- * Serviceavtal med Crawford
- * Inspektionsavtal med Inspecta

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 77 (57) medlemmar.

Under året har 4 (5) överlåtelse skett.

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

u

Handwritten initials/signature in the bottom right corner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- * Radonsanering avslutades efter tillfredställande uppföljningsmätning
- * Målning av garage
- * Injustering av ventilation
- * Fasadförbättringar (reparation samt målning av murken fasad)
- * Byte av förvaltare
- * Byte av bank
- * Inköp och driftsättning av nytt styrsystem för garageport

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade större underhållsarbeten

- * Fönstermålning

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och enligt styrelsens beslut är ingen höjning för 2012 planerad.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	731	1 032	1 005	963
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 454	2 659	9 644	10 055	10 230
Elkostnad/kvm totalyta	17	13	10	11	10
Värmekostna/kvm totalyta	140	152	119	185	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	16	19	19	22

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	5 418 267
årets vinst	122 726
	5 540 993

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	250 000
i ny räkning överföres	5 290 993
	5 540 993

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

u

BH
M
J

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter		2 957 121	3 449 790
Hysesintäkter	1	13 090	0
Övriga intäkter	2	115 522	116 960
Summa nettoomsättning		3 085 733	3 566 750
KOSTNADER			
Löpande underhåll	3	-80 124	-97 462
Periodiskt underhåll	4	-204 264	-610 185
Driftskostnader	5	-1 301 993	-1 317 316
Administrationskostnader	6	-167 459	-210 399
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	7	-95 655	-91 994
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-74 214	-72 789
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 923 709	-2 400 145
Avskrivning byggnad		-624 000	-626 948
Avskrivning övrigt		-77 200	-64 880
Summa avskrivningar		-701 200	-691 828
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		460 824	474 777
Räntointäkter	8	218 658	184 394
Räntekostnader		-498 806	-707 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 694	0
Summa kapitalnetto		-284 842	-522 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 982	-48 160
Inkomstskatt		-53 256	-48 423
ÅRETS RESULTAT		122 726	-96 583

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	54 434 327	55 058 327
Fastighetsförbättringar	10	337 722	377 722
Mark		1 423 000	1 423 000
Markanläggning	11	32 253	48 453
Bredband	12	611 861	632 861
Summa materiella anläggningstillgångar		56 839 163	57 540 363
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	13	4 709 797	5 181 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 709 797	5 181 248
Summa anläggningstillgångar		61 548 960	62 721 611
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 906
Övriga fordringar	14	49 972	658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 963	62 090
Avräkningskonto förvaltare		403 947	0
Summa kortfristiga fordringar		518 882	67 654
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		856 265	1 067 671
Summa kassa och bank		856 265	1 067 671
Summa omsättningstillgångar		1 375 147	1 135 325
SUMMA TILLGÅNGAR		62 924 107	63 856 936

u

KH 77
08/11/11
Op

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		5 632 980	5 632 980
Kapitaltillskott		38 329 176	38 329 176
Föreningens fond för yttre underhåll		1 326 133	1 138 907
Summa bundet eget kapital		45 288 289	45 101 063
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 418 267	5 702 077
Årets resultat		122 726	-96 584
Summa fritt eget kapital		5 540 993	5 605 493
Summa eget kapital		50 829 282	50 706 556
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 089 797	12 033 515
Summa långfristiga skulder		11 089 797	12 033 515
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	17	480 000	504 000
Leverantörsskulder		32 369	21 869
Skatteskulder		107 865	54 242
Övriga skulder	18	0	43 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	384 794	493 348
Summa kortfristiga skulder		1 005 028	1 116 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 924 107	63 856 936
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		55 179 630	55 179 630
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

✓

VH
2011
F
S

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.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 0 kr.

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 %

w

VH 17
OKP

Brf Bokskogen 8(13)
716420-2900

1 Hyresintäkter

	2011	2010
Hyresintäkter, p-plats	13 090	0

2 Övriga intäkter

	2011	2010
Hyresintäkt kabel-tv	63 519	63 602
Hyresintäkt bredband	51 225	51 298
Övr ej momspl ers. och intäkt	779	2 060
	115 523	116 960

3 Löpande underhåll

	2011	2010
Reparationer (samlingskonto)	8 154	97 462
Ventilation	11 968	0
Klippning av häckar mm	60 002	0
	80 124	97 462

4 Periodiskt underhåll

	2011	2010
Injustering av ventilation	100 538	0
Asfaltering	37 500	0
Utbyte panel	25 080	0
Fjärrkontroller till garageport	25 708	0
Skyltar inom området	15 438	0
Totalt för året	0	610 185
	204 264	610 185

KH 77
2011
2010

5 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	7 078	0
Snöröjning/sandning	46 419	113 565
Vägavgift	68 000	68 000
Fastighetsel	78 830	62 779
Fjärrvärme	658 039	714 244
Vatten- och avlopp	105 273	75 402
Avfallshantering	106 233	87 296
Fastighetsförsäkring	57 135	51 886
Kabel-tv	94 555	93 144
Bredband	51 000	51 000
Förbrukningsinventarier	9 582	0
Förbrukningsmaterial	19 849	0
	1 301 993	1 317 316

6 Administrationskostnader

	2011	2010
Förvaltning grundavtal	72 900	65 000
Förvaltning extradebiteringar	4 800	0
Kreditupplysning	935	0
Datorkommunikation	1 740	3 392
Postbefordran	3 332	0
Revisionsarvode extern revisor	18 125	14 375
Advokat- och rättegångskostn	0	94 836
Utredning värmeanvändning	37 750	0
Övriga externa tjänster	10 523	0
Övriga administrationskostnader	11 529	28 214
Bankkostnader	5 825	4 582
	167 459	210 399

7 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
Fast arvode	70 000	70 000
Övriga arvoden	3 661	0
Sociala avgifter på arvoden	21 994	21 994
	95 655	91 994

KH 17
2011
10

8 Ränteintäkter

	2011	2010
Ränteintäkter från medlemmar	193 448	184 121
Skattefria ränteintäkter	25 210	273
	218 658	184 394

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 408 962	62 408 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 408 962	62 408 962
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 350 635	-6 723 687
Årets avskrivningar	-624 000	-626 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 974 635	-7 350 635
Utgående redovisat värde	54 434 327	55 058 327
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	42 600 000	42 600 000

10 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	600 320	600 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 320	600 320
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-222 598	-182 598
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 598	-222 598
Utgående redovisat värde	337 722	377 722

h

KH 17
4/12
10

11 Markanläggning

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 511	161 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 511	161 511
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-113 058	-113 058
Årets avskrivningar	-16 200	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 258	-113 058
Utgående balans	32 253	48 453

12 Bredband

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	741 749	741 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741 749	741 749
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 888	-87 888
Årets avskrivningar	-21 000	-21 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 888	-108 888
Utgående balans	611 861	632 861

13 Långfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Reverser medlemmars kapitaltillskott	4 709 797	5 181 248

14 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	49 972	658

KH 7
2012

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkringspremie	9 730	8 385
Kabel Tv	24 077	24 121
Bredband	12 750	12 750
Ekonomisk förvaltning	18 406	16 575
Ränteintäkt	0	259
	64 963	62 090

16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 632 980	38 329 176	1 138 907	5 702 077	-96 584
Disposition av föregående års resultat:			187 226	-283 910	96 584
Årets resultat					122 726
Belopp vid årets utgång	5 632 980	38 329 176	1 326 133	5 418 167	122 726

17 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Nordea, rörlig ränta	0	4 836 495
Nordea, rörlig ränta	0	7 701 020
Danske Bank, 4,37 % bundet till 2014 06 30	6 860 000	0
Danske Bank, rörlig ränta	4 709 797	0
avgår kortfristig del av lån	-480 000	-504 000
	11 089 797	12 033 515

18 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Innehållen personalskatt	0	21 000
Upplupna lagst soc avg	0	21 994
Övriga kortfristiga skulder	0	412
	0	43 406

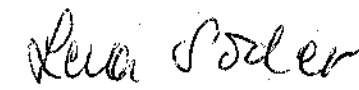
KH 17
01/12/11

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	1 757	40 932
Värmekostnad	133 039	164 254
Elkostnad	5 401	0
Snöröjning	9 220	0
Beräknat revisionsarvoden	17 000	14 500
Övriga upplupna kostnader	0	48 827
Förutbetalda hyror/avgifter	218 377	224 835
	384 794	493 348

Ekerö den 14 april 2012


Kristian Helde

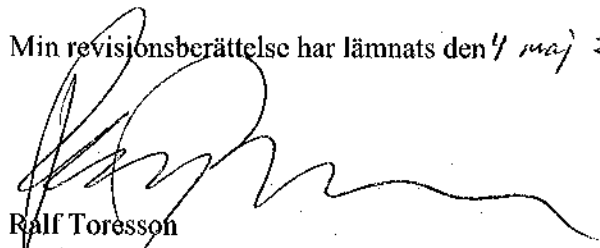

Lena Söder


Tomas Halvarsson


Maud Holmgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2012


Ralf Torésson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokskogen

Org nr 716420-2900

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bokskogen för år 2011. 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 ersättningsskyldig 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 i allt väsentligt 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 den balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 4 maj 2012



Ralf Torésson