



BRF Bokskogen
Ekerö



Årsredovisning 2013

Årsredovisning

för

Brf Bokskogen

716420-2900

Räkenskapsåret

2013

RF
RF
RF

Styrelsen för Brf Bokskogen, Ekerö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013. 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. Under 2013 återuppbbyggdes en huslänga som brandhärjades 2012.

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	2014	Upptäckt av murket trä på vissa delar
Kapitaltillskott	2014	Förutsättningarna undersöks f.n.
Förnyelse av stadgar	2013	Förtydliga stadgarna
Byte av TV-lösning	2013	Numera TV via digitala marknätet
Målning av fönster	2012	

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

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

✓

RF
SF

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013 05 16, och med därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Maud Holmgren	ledamot	ordförande
Susanna Fridell	ledamot	kassör
Tomas Halvarsson	ledamot	sekreterare
Rüdiger Fendler	ledamot	

Annette Fredriksson	suppleant
Helena Söderqvist	suppleant

Revisor

Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB, ordinarie extern

Valberedning

Rogen Månsson	sammankallande
Kerstin Bolin	
Cesar Rodriguez Martinez	

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda möten.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar förnyades 2013. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2014 01 23.

Under året har Fastum UBC Förvaltning 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 hade fram till 2013 11 30 kabel-TV via Canal Digital. Fr.o.m. 2013 07 01 har föreningen avtal med Boxer genom vilket medlemmarna har rabatt på Boxers utbud.

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 76 (74) medlemmar.

Under året har 8 (10) överlåtelse skett.

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

Handwritten initials: RF, OKAL, SF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- * Återuppbyggnad av huslänga som brann september 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade större underhållsarbeten

- * Återuppbyggnad av branddrabbad huslänga slutfördes januari 2014.
- * Nya stadgar registrerades av Bolagsverket i januari 2014.
- * Kapitaltillskott planeras men är ej beslutat.
- * Eventuellt byte av ventilation, belysning och sophanteringslösning i garaget.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och enligt styrelsens beslut är ingen höjning av avgifter för 2014 är planerad. Förutsättningar för ett kapitaltillskott undersöks.

Kostnader för återuppbyggnad

Återuppbyggnaden av den branddrabbade längan har fram till 2014-03-22 kostat 14,0 mkr, varav försäkringsbolaget betalat 11,3 mkr och föreningen 2,8 mkr. En del kostnader återstår, i storleksordningen 400 tkr - 550 tkr. Den slutliga kostnaden kommer att redovisas utförligare i 2014 års årsredovisning.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	627	627	731	1 032
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 794	1 945	2 454	2 659	9 644
Elkostnad/kvm totalyta	18	13	17	13	10
Värmekostna/kvm totalyta	134	156	140	152	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	26	22	16	19

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	5 240 779
årets vinst	375 204
	5 615 983

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	200 000
i ny räkning överföres	5 415 983
	5 615 983

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

✓

RF
SR

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter		2 957 124	2 959 456
Hysesintäkter, parkeringar		11 100	9 000
Övriga intäkter	1	106 634	115 415
Summa nettoomsättning		3 074 858	3 083 871
KOSTNADER			
Löpande underhåll	2	-51 071	-70 125
Periodiskt underhåll	3	-28 875	-697 845
Driftskostnader	4	-1 235 979	-1 367 791
Administrationskostnader	5	-135 577	-144 058
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	6	-91 994	-94 683
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-68 970	-77 805
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 612 466	-2 452 307
Avskrivning byggnad	7	-624 000	-624 000
Avskrivning övrigt	8,9,10	-171 053	-77 200
Summa avskrivningar		-795 053	-701 200
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		667 339	-69 636
Ränteintäkter	11	88 518	178 930
Räntekostnader		-357 031	-474 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 342	-2 183
Summa kapitalnetto		-272 855	-297 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		394 484	-367 042
Inkomstskatt		-19 280	-45 394
ÅRETS RESULTAT		375 204	-412 436

8

17
21
90

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	53 186 327	53 810 327
Bredband	8	475 861	590 861
Markanläggning	9	0	16 053
Fastighetsförbättringar	10	257 722	297 722
Pågående arbete	12	1 878 631	0
Mark		1 423 000	1 423 000
Summa materiella anläggningstillgångar		57 221 541	56 137 963
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	13	1 057 883	2 786 532
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 057 883	2 786 532
Summa anläggningstillgångar		58 279 424	58 924 495
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 992
Övriga fordringar	14	133 335	126 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45 302	70 188
Avräkningskonto förvaltare		942 966	354 107
Summa kortfristiga fordringar		1 121 603	555 737
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		797 659	508 276
Summa kassa och bank		797 659	508 276
Summa omsättningstillgångar		1 919 262	1 064 013
SUMMA TILLGÅNGAR		60 198 686	59 988 508

✓

FF
BF
30

Balansräkning Not 2013-12-31 2012-12-31

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 1 213 912 1 576 133

Summa bundet eget kapital **45 176 068** **45 538 289**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat 5 240 779 5 290 993

Årets resultat 375 204 -412 436

Summa fritt eget kapital **5 615 983** **4 878 557**

Summa eget kapital **50 792 051** **50 416 846**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 17 7 977 883 8 686 532

Summa långfristiga skulder **7 977 883** **8 686 532**

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån 17 480 000 480 000

Leverantörsskulder 680 396 51 729

Skatteskulder 25 033 54 247

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 18 243 323 299 154

Summa kortfristiga skulder **1 428 752** **885 130**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **60 198 686** **59 988 508**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 55 179 630 55 179 630

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
A
RFE
A

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 fem år från och med 2013

20 %

↳

Handwritten initials and signatures, including "RF" and "SS".

1 Övriga intäkter

	2013	2012
Hysesintäkt kabel-tv	55 334	63 890
Hysesintäkt bredband	51 300	51 525
	106 634	115 415

2 Löpande underhåll

	2013	2012
Reparationer (samlingskonto)	43 339	16 198
Reparation fasader	5 375	0
Trädgårdsarbeten	2 357	53 927
	51 071	70 125

3 Periodiskt underhåll

	2013	2012
Installation av Boxeranläggning	28 875	0
Fönstermålning	0	612 221
Injustering av ventilation	0	85 624
	28 875	697 845

4 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	5 889	7 180
Serviceavtal	2 968	6 750
Besiktning port	0	1 025
Snöröjning/sandning	19 354	48 644
Vägavgift	80 030	76 000
Fastighetsel	83 047	59 897
Fjärrvärme	630 114	736 075
Vatten- och avlopp	135 052	122 204
Avfallshantering	76 818	83 171
Fastighetsförsäkring	70 970	53 768
Kabel-tv	60 240	96 297
Bredband	51 000	51 000
Förbrukningsinventarier	1 894	5 850
Förbrukningsmaterial	18 603	19 930
	1 235 979	1 367 791

Handwritten initials and signatures: A, SA, and a large signature.

5 Administrationskostnader

	2013	2012
Förvaltning grundavtal	81 188	77 374
Förvaltning extradebiteringar	0	10 194
Kreditupplysning	3 000	2 356
Datorkommunikation	2 720	1 770
Postbefordran	4 361	4 417
Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 625
Advokat- och rättegångskostn	0	7 500
Övriga externa tjänster	545	2 113
Övriga administrationskostnader	25 138	18 554
Bankkostnader	3 000	4 155
	135 577	144 058

6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Fast arvode	70 000	70 000
Sociala avgifter på arvoden	21 994	20 933
Utbildning	0	3 750
	91 994	94 683

7 Byggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 408 962	62 408 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 408 962	62 408 962
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 598 635	-7 974 635
Årets avskrivningar	-624 000	-624 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 222 635	-8 598 635
Utgående redovisat värde	53 186 327	53 810 327
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	10 600 000
	48 800 000	42 600 000

RF
SD

8 Bredband

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	741 749	741 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741 749	741 749
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-150 888	-129 888
Årets avskrivningar	-115 000	-21 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 888	-150 888
Utgående balans	475 861	590 861

9 Markanläggning

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 511	161 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 511	161 511
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 458	-129 258
Årets avskrivningar	-16 053	-16 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 511	-145 458
Utgående balans	0	16 053

10 Fastighetsförbättringar

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	600 320	600 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 320	600 320
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-302 598	-262 598
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 598	-302 598
Utgående redovisat värde	257 722	297 722

6

AF OLAF
RF
30

11 Ränteintäkter

	2013	2012
Ränteintäkter från medlemmar	87 640	172 604
Skattefria ränteintäkter	878	6 326
	88 518	178 930

12 Pågående arbete

	2013-12-31	2012-12-31
Återuppförande av byggnad efter brand	1 878 631	0

13 Långfristiga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Reverser medlemmars kapitaltillskott	1 057 883	2 786 532
Motsvaras av föreningens lån på samma belopp.		

14 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	73 449	126 450
För högt debiterad värmekostnad 2013	59 886	0
	133 335	126 450

V

FF
12/12
SO

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie	11 552	13 211
Kabel Tv	0	24 164
Bredband	12 750	12 750
Ekonomisk förvaltning	21 000	20 063
	45 302	70 188

16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 632 980	38 329 176	1 576 133	5 290 994	-412 436
Disposition av föregående års resultat:			-362 221	-50 215	412 436
Årets resultat					375 204
Belopp vid årets utgång	5 632 980	38 329 176	1 213 912	5 240 779	375 204

17 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Danske Bank, 4,37 % bundet till 2014 06 30	5 900 000	6 380 000
Danske Bank, rörlig ränta	1 057 883	2 786 532
Danske Bank, rörlig ränta avgår kortfristig del av lån	1 500 000	0
	-480 000	-480 000
	7 977 883	8 686 532

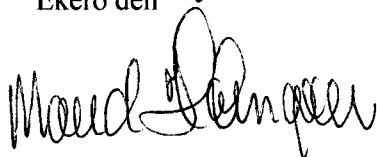
5

FF
RF
S

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	2 188	3 380
Värmekostnad	0	81 075
Elkostnad	10 589	6 062
Snöröjning	0	5 200
Beräknat revisionsarvoden	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	628	0
Förutbetalda hyror/avgifter	212 918	186 437
	243 323	299 154

Ekerö den 2014-03-22



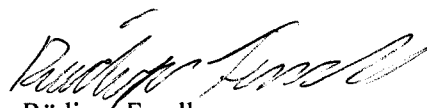
Maud Holmgren



Tomas Halvarsson



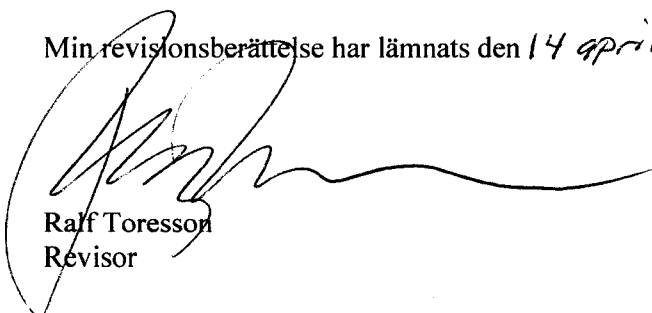
Susanna Fridell



Rüdiger Fendler

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2014



Ralf Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bokskogen 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 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 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
Bokskogen 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 revisionssed 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.

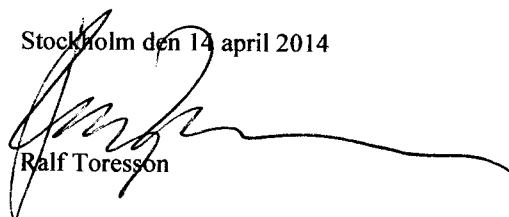
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens 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 14 april 2014



Ralf Toresson