



**BRF Bokskogen**  
*Ekerö*



# Årsredovisning 2014

# Årsredovisning

för

## Brf Bokskogen

716420-2900

Räkenskapsåret

2014

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner.

Styrelsen för Brf Bokskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 januari 2014.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Ekebyhov 1:543 i Ekerö kommun år 1989.

Föreningens fastighet består av 57 bostadsrättslägenheter med tillhörande garage och soprum. Den totala bostadsytan är 4 714 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

20 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
23 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Skatteverket har under 2014 omtaxerat fastigheten. 23 lägenheter taxeras som småhusenhet och 34 lägenheter som hyreshusenheter. Den kommunala fastighetavgiften har därmed ökat med 135 585 kronor. För 2014 debiteras kommunal fastighetsavgift med 163 576 kronor för småhusenheterna och 35 293 kronor för hyreshusenheterna. 5 lägenheter taxerade som hyreshusenheter är befriade från avgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler (garage).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 55 639 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 538 000 kr och markvärdet är 19 101 000 kr. Värdeår är 1991 och 2013.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts i egen regi. Föreningen har avtal med Bravida om fastighetsjour.

#### Avtal

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

Föreningen har avtal med Boxer genom vilket medlemmarna har rabatt på Boxers utbud.

Föreningen har följande avtal gällande garageporten:

- \* Serviceavtal med Crawford
- \* Inspektionsavtal med Inspect

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 13 juli 1990.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 627 kr/kvm boyta per år.

Föreningens ekonomi är stabil och enligt styrelsens beslut är ingen höjning för 2015 planerad. Genom beslutat kapitaltillskott löser föreningen återstående lån.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 maj 2014 haft följande sammansättning:

Maud Holmgren	Ordförande
Susanna Fridell	Kassör
Tomas Halvarsson	Sekreterare
Rüdiger Fendler	Ledamot
Anetter Fredriksson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Dina Försäkringar Mälardalen.

#### Revisorer

Rolf Toresson, Toresson Revision AB, ordinarie extern

Carina Toresson, Toressons Revision AB, suppleant extern

#### Valberedning

Roger Månsson

Kerstin Bolin

Helena Söderqvist

U

12K  
A  
O  
E

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Återuppbyggnad av huslänga som brann september 2012 slutfördes i januari 2014.  
Nya stadgar registrerades av Bolagsverket i januari 2014.  
Genomförande av kapitaltillskott beslutades på ordinarie föreningsstämma. Hyresnämnden godkände detta i februari 2015.

Föreningens planerade underhåll

Eventuellt byte av ventilation i garaget.  
Målning av områdets alla fasader påbörjas 2016.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (76) medlemmar. Under året har 5 (8) överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 018	3 063	3 084	3 086	3 567
Resultat efter finansiella poster (tkr)	279	394	-367	176	-48
Soliditet (%)	86	84	84	81	79
Fastighetslån kr/kvm	1 639	1 794	1 945	2 454	2 659
Årsavgifter kr/kvm	627	627	627	627	731

*Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

w

TF  
RF  
OJG  
SA

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 415 983
årets vinst	271 360
	<b>5 687 343</b>

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 000
i ny räkning överföres	5 487 343
	<b>5 687 343</b>

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

*Handwritten mark*

*Handwritten initials/signature*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 018 360	3 063 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 018 360</b>	<b>3 063 420</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 232 783	-1 304 486
Övriga externa kostnader	3	-398 409	-204 547
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	4	-89 066	-91 994
Avskrivningar	5	-809 850	-795 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 530 108</b>	<b>-2 396 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>488 252</b>	<b>667 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 015	88 518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 172	-361 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 157</b>	<b>-272 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>279 095</b>	<b>394 484</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt		-7 735	-19 280
<b>Årets resultat</b>		<b>271 360</b>	<b>375 204</b>

W

R  
O  
S

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 257 199	54 867 049
Inventarier, verktyg och installationer	6	360 861	475 861
Pågående nyanläggningar	7	0	1 878 631
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 618 060</b>	<b>57 221 541</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	567 271	1 057 883
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>567 271</b>	<b>1 057 883</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 185 331</b>	<b>58 279 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	694 050	1 076 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 699	45 302
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>741 749</b>	<b>1 121 603</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		499 166	797 659
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>499 166</b>	<b>797 659</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 240 915</b>	<b>1 919 262</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 426 246</b>	<b>60 198 686</b>

u

RIF  
2015-01-30



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 962 156	43 962 156
Fond för yttre underhåll		1 413 912	1 213 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 376 068</b>	<b>45 176 068</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 415 983	5 240 779
Årets resultat		271 360	375 204
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 687 343</b>	<b>5 615 983</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 063 411</b>	<b>50 792 051</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 226 000	7 977 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 226 000</b>	<b>7 977 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 500 000	480 000
Leverantörsskulder		69 254	680 396
Skatteskulder		173 336	25 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	394 245	243 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 136 835</b>	<b>1 428 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 426 246</b>	<b>60 198 685</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar 55 179 630 55 179 630

##### Ansvarförbindelser

Inga

Inga

h

12-17-14  
[Handwritten signatures]

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/  
*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	15 -100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 957 010	2 957 124
P-plats och garage	9 900	11 100
Kabel-tv och bredband	51 450	106 635
	<b>3 018 360</b>	<b>3 074 859</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	6 103	5 889
Trädgårdsskötsel	457	0
Kostnader i samband med städdagar	2 841	0
Serviceavtal	0	2 968
Snöröjning/sandning	14 566	19 354
Portar	1 463	0
Gemensamhetsanläggning, väg	80 000	80 030
Reparationer	49 610	48 714
Trädgård och utemiljö	1 750	2 357
Planerat underhåll: Installation av boxeranläggning	0	28 875
Fastighetsel	58 925	71 607
Värme	655 243	630 114
Vatten och avlopp	161 774	135 052
Avfallshantering	69 582	76 818
Försäkringskostnader	70 278	70 970
Kabel-tv	0	60 240

13

Bredband	50 378	51 000
Förbrukningsinventarier	829	1 894
Förbrukningsmaterial	8 984	18 603
	<b>1 232 783</b>	<b>1 304 485</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetskatt	21 040	0
Fastighetsavgift	198 869	68 970
Porto	3 065	4 361
Hemsida	1 228	2 720
Föreningsgemensamma kostnader	21 365	12 156
Revisionsarvode	16 625	15 625
Ekonomisk förvaltning	87 072	81 188
Bankkostnader	9 004	3 000
Konsultarvoden	6 291	0
Juridisk konsultation	21 310	0
Övriga poster	12 540	16 526
	<b>398 409</b>	<b>204 546</b>

**Not 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsearvode	71 000	70 000
Sociala avgifter	18 066	21 994
	<b>89 066</b>	<b>91 994</b>

*a*

*R. J. 2014*

### Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	63 009 282	63 009 282
Årets investering i nyuppförd byggnad	1 206 369	0
Omklassificeringar	1 878 631	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 094 282</b>	<b>63 009 282</b>
Ingående avskrivningar	-9 565 233	-8 901 233
Årets avskrivningar	-694 850	-664 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 260 083</b>	<b>-9 565 233</b>
Redovisat värde mark	1 423 000	1 423 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 423 000</b>	<b>1 423 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 257 199</b>	<b>54 867 049</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 538 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	19 101 000	12 800 000
	<b>55 639 000</b>	<b>48 800 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden, bredband	741 749	741 749
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>741 749</b>	<b>741 749</b>
Ingående avskrivningar	-265 888	-150 888
Årets avskrivningar	-115 000	-115 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-380 888</b>	<b>-265 888</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>360 861</b>	<b>475 861</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 878 631	0
Årets investering i nyuppförd byggnad	0	1 878 631
Omklassificeringar	-1 878 631	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 878 631</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden, kapitaltillskott från 2009	1 057 883	2 786 532
Avgående fordringar	-490 612	-1 728 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>567 271</b>	<b>1 057 883</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>567 271</b>	<b>1 057 883</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	34 377	73 449
Fordran värmeavräkning	0	59 886
Fordran på Danske Bank	3 899	0
Avräkningskonto förvaltare	655 774	942 966
<b>694 050</b>	<b>1 076 301</b>	

**Not 10 Förutbetalad kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	11 745	11 552
Bredband	12 750	12 750
Ekonomisk förvaltning	23 204	21 000
<b>47 699</b>	<b>45 302</b>	

**Not 11 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 632 980	38 329 176	1 213 912	5 240 778	375 204
Disposition av föregående års resultat:			200 000	175 204	-375 204
Årets resultat					271 360
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 632 980</b>	<b>38 329 176</b>	<b>1 413 912</b>	<b>5 415 982</b>	<b>271 360</b>

v

R. F. J. 20  
O. J. 20

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

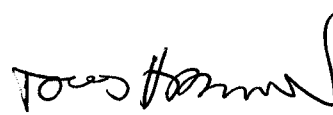
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Danske Bank	4,37	2014-06-30	0	5 900 000
Danske Bank		rörlig ränta	0	1 057 883
Danske Bank	1,637	3 mån	1 500 000	1 500 000
Danske Bank	1,637	3 mån	6 226 000	0
Avgår kortfristig del:			-1 500 000	-480 000
			<b>6 226 000</b>	<b>7 977 883</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	1 113	2 188
Fastighetsel	5 500	10 589
Uppvärmning	130 243	0
Förbrukningsmaterial	1 494	627
Reserverade revisionsarvoden	18 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	237 895	212 918
	<b>394 245</b>	<b>243 322</b>

Ekerö 2015-03-25

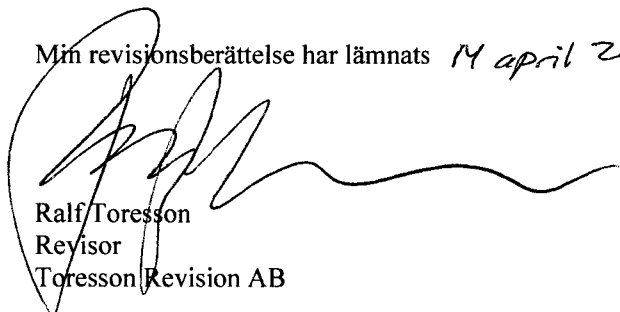
  
Maud Hölmgren

  
Tomas Halvarsson

  
Susanna Fridell

  
Rüdiger Fendler

Min revisionsberättelse har lämnats 14 april 2015

  
Ralf Toresson  
Revisor  
Toresson Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bokskogen  
räkenskapsåret 2014.

#### *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 i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en  
rättvisande bild av BRF Bokskogen ställning per den 31  
december 2014 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 2014.

#### *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.

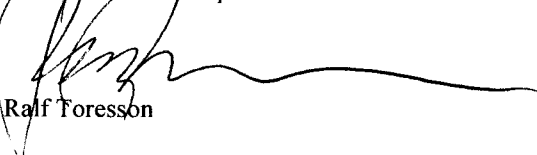
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i  
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och  
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den  
balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen  
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för  
räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2015



Ralf Toresson