



BRF Bokskogen
Ekerö



Årsredovisning 2015

Årsredovisning

för

Brf Bokskogen

716420-2900

Räkenskapsåret

2015

Brf Bokskogen
SE 92

Styrelsen för Brf Bokskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 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.

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
<u>23 st</u>	5 rum och kök
57 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen fram till 28 februari 2016. Motsvarande försäkring är därefter tecknad hos Vardia Försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Skatteverket taxerade 2014 om fastigheten. 23 lägenheter taxeras som småhusenhet och 34 lägenheter som hyreshusenheter. För 2015 debiteras kommunal fastighetsavgift med 167 026 kronor för småhusenheterna och 36 047 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 60 919 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 638 000 kr och markvärdet är 22 281 000 kr. Värdeår är 1991 och 2013.

Ekonomisk förvaltning

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

ca

JF
RT
4/16

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts i egen regi. 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 ASSA Abloy
- * Inspektionsavtal med Inspecta

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 2016 planerad. Genom beslutat kapitaltillskott amorteras föreningens 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2015 haft följande sammansättning:

Tomas Halvarsson	ordförande
Susanna Fridell	kassör
Rüdiger Fendler	ledamot
Ylva Engström	ledamot
Anetter Fredriksson	suppleant
Susanne Jelving	suppleant

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

Styrelsen har under året haft 14 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Vardia Försäkring.

cl

TF
RF
YF

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB, ordinarie extern
Rolf Toresson, Toressons Revision AB, suppleant extern

Valberedning

Maud Holmgren
Theres Heldmark
Emanuel Königer

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Kapitaltillskott genomfördes mars 2015.
Ventilationen i garaget har bytts ut. .

Förvaltning

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Måla alla fasader, reparera vissa fasader	2017	Upptäckt av murket trä på vissa delar
Stampolning	2016	
Byte av ventilation i garaget	2015	Genomfördes november-december
Kapitaltillskott	2015	Genomfördes mars

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (78) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur förening vid 6 (5) överlåtelse. En lägenhet har varit uthyrd i andra hand delar av året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 830	3 018	3 063	3 084	3 086
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	279	394	-367	176
Soliditet (%)	93	86	84	84	81
Fastighetslån kr/kvm	742	1 639	1 794	1 945	2 454
Årsavgifter kr/kvm	587	627	627	627	627

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.

CL

AF
RF
JP
40

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 487 343
årets vinst	82 113
	5 569 456

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 000
i ny räkning överföres	5 369 456
	5 569 456

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

cl

RF AF
VE P

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 830 231	3 018 360
Summa rörelseintäkter		2 830 231	3 018 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 444 406	-1 232 783
Övriga externa kostnader	4	-411 828	-398 409
Personalkostnader	5	-100 257	-89 066
Avskrivningar	6, 7	-809 850	-809 850
Summa rörelsekostnader		-2 766 341	-2 530 108
Rörelseresultat		63 890	488 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 970	34 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 683	-243 172
Summa finansiella poster		43 287	-209 157
Resultat efter finansiella poster		107 177	279 095
Skatter			
Skatt		-25 064	-7 735
Årets resultat		82 113	271 360

CS

RKF
4/10

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 562 349	57 257 199
Inventarier, verktyg och installationer	7	245 861	360 861
Summa materiella anläggningstillgångar		56 808 210	57 618 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	3 464 519	567 271
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 464 519	567 271
Summa anläggningstillgångar		60 272 729	58 185 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	611 025	694 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 820	47 699
Summa kortfristiga fordringar		711 845	741 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 558 685	499 166
Summa kassa och bank		1 558 685	499 166
Summa omsättningstillgångar		2 270 530	1 240 915
SUMMA TILLGÅNGAR		62 543 259	59 426 246

ar

FF
12/15
90

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 083 104	43 962 156
Fond för yttre underhåll		1 613 912	1 413 912
Summa bundet eget kapital		52 697 016	45 376 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 487 343	5 415 983
Årets resultat		82 113	271 360
Summa fritt eget kapital		5 569 456	5 687 343
Summa eget kapital		58 266 472	51 063 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 498 996	6 226 000
Summa långfristiga skulder		3 498 996	6 226 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	1 500 000
Leverantörsskulder		200 941	69 254
Skatteskulder		313 942	173 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	262 908	394 245
Summa kortfristiga skulder		777 791	2 136 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 543 259	59 426 246

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 55 179 630 55 179 630

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

cl

RF
AF
59

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 768 280	2 957 010
P-plats och garage	10 800	9 900
Kabel-tv och bredband	51 150	51 450
	2 830 230	3 018 360

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	6 305	6 103
Trädgårdsskötsel	910	457
Kostnader i samband med städdagar	5 958	2 841
Snöröjning/sandning	28 664	14 566
Portar	2 962	1 463
Gemensamhetsanläggning, väg. Periodiseras från sept 2015	29 333	80 000
Reparationer	15 441	49 610
Trädgård och utemiljö	4 860	1 750
Planerat underhåll: Fällning av träd	31 750	0
Planerat underhåll: Utbyte ventilation i garage	119 651	0
Fastighetsel	54 420	58 925
Värme	708 440	655 243
Vatten och avlopp	176 248	161 774
Avfallshantering	104 599	69 582
Försäkringskostnader	74 631	70 278
Bredband	51 000	50 378
Förbrukningsinventarier	2 194	829
Förbrukningsmaterial	27 039	8 984
	1 444 405	1 232 783

CC

RF AF 90 10

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	21 040	21 040
Fastighetsavgift	203 073	198 869
Porto	3 979	3 065
Hemsida	1 228	1 228
Föreningsgemensamma kostnader	15 181	21 365
Revisionsarvode	13 625	16 625
Ekonomisk förvaltning	91 377	87 072
Bankkostnader	5 084	9 004
Konsultarvoden	4 375	6 291
Juridisk konsultation	0	21 310
Underhållsplan	36 250	0
Övriga poster	16 616	12 540
	411 828	398 409

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	80 000	71 000
Sociala avgifter	20 257	18 066
	100 257	89 066

af

RF
95
AF
SQ

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	66 094 282	63 009 282
Investering i nyuppförd byggnad	0	1 206 369
Omklassificeringar	0	1 878 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 094 282	66 094 282
Ingående avskrivningar	-10 260 083	-9 565 233
Årets avskrivningar	-694 850	-694 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 954 933	-10 260 083
Redovisat värde mark	1 423 000	1 423 000
Utgående värde mark	1 423 000	1 423 000
Utgående redovisat värde	56 562 349	57 257 199
Taxeringsvärden byggnader	38 638 000	36 538 000
Taxeringsvärden mark	22 281 000	19 101 000
	60 919 000	55 639 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden, bredband	741 749	741 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741 749	741 749
Ingående avskrivningar	-380 888	-265 888
Årets avskrivningar	-115 000	-115 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-495 888	-380 888
Utgående redovisat värde	245 861	360 861

C

RT 40 J

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden, kapitaltillskott från 2009	567 271	1 057 883
Tillkommande fordringar, kapitaltillskott 2015	3 303 164	0
Avgående fordringar	-405 916	-490 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 464 519	567 271
Utgående redovisat värde	3 464 519	567 271

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	150 587	34 377
Fordran på Danske Bank	0	3 899
Avräkningskonto förvaltare	460 438	655 774
	611 025	694 050

Not 10 Förutbetalad kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	12 604	11 745
Bredband	0	12 750
Ekonomisk förvaltning	23 454	23 204
Närlunda vägförening	58 667	0
Snöröjning	6 095	0
	100 820	47 699

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	1 413 912	5 415 982	271 360
Ökning av insatskapital		7 120 948			
Disposition av föregående års resultat:			200 000	71 360	-271 360
Årets resultat					82 113
Belopp vid årets utgång	5 632 980	45 450 124	1 613 912	5 487 342	82 113

α

RT 90 50

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Danske Bank	1,637	3 mån	0	1 500 000
Danske Bank	1,286	rörlig ränta	3 498 996	6 226 000
Avgår kortfristig del:			0	-1 500 000
			3 498 996	6 226 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	0	1 113
Fastighetsel	4 576	5 500
Uppvärmning	18 440	130 243
Förbrukningsmaterial	0	1 494
Reserverade revisionsarvoden	16 000	18 000
Förutbetalda avgifter och hyror	223 892	237 895
	262 908	394 245

Ekerö 2016-04-10



Tomas Halvarsson
Ordförande



Susanna Fridell

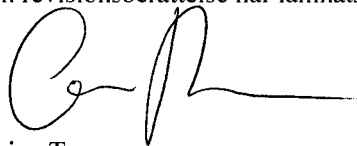


Rüdiger Fendler



Ylva Engström

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-20



Carina 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 för
räkenskapsåret 2015.

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 revisionsd 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 föreningens ställning per den 31
december 2015 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 2015.

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 revisionsd 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 20 april 2016



Carina Toresson