

Årsredovisning 2020

Brf Bokskogen

Org nr 716420-2900



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bokskogen, med säte i Ekerö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ekebyhov 1:543 i Ekerö kommun.

Föreningens byggnader består av 57 bostadsrättslägenheter med tillhörande garage och förråd. Den totala boarea (BOA) 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 har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Från den 1 mars 2021 är fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts i egen regi.

Avtal

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

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

Föreningens fastighet är ansluten till Solör Bioenergis fjärrvärmenät.

Avtal med Bravida om fastighetsjour.

Föreningen har följande avtal gällande garageporten:

- * Serviceavtal med ASSA Abloy
- * Inspektionsavtal med Inspecta

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020 haft följande sammansättning:

Tomas Halvarsson	ordförande
Malin Suurkuusk	kassör avgång 2020-11-27
Tommy Andersson	ledamot
Fredrik Odelmalm	ledamot
Susanne Back	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 16 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter har funnits ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa. Från den 1 mars 2021 är ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret

Revisorer

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

Valberedning

Roger Månsson

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

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 framtagna underhållsplan. Avgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 2% och uppgår därefter till 648 kr/kvm boarea.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 82 712 000 kr, varav byggnadsvärdet är 53 489 000 kr och markvärdet är 29 223 000 kr. Värdeår är 1991 och 2014.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Skatteverket taxerade 2014 om fastigheten. 23 lägenheter taxeras som småhusenhet och 34 lägenheter som hyreshusenheter. För 2020 debiteras kommunal fastighetsavgift med 192 027 kronor för småhusenheterna och 41 441 kronor för hyreshusenheterna. 3 lägenheter taxerade som småhusenheter och 2 lägenheter taxerade som hyreshusenheter är befriade från avgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler (garage).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taknockarna ovanför lägenheterna 2-26 och 58-98 reparerades i två etapper under året. I samband med reparationer av taknockar byttes även trasiga takpannor och plåtdetaljer, en del takstegar flyttades, och tak ovanför entréer till 53kvm-lägenheter på övre plan fick plåtuppvik mot fasad.

I september bytte föreningen bank till Handelsbanken.

Föreningens fastighet anslöts till Solör Bioenergis fjärrvärmenät i november.

Under vår/sommar genomfördes en upphandling av garagerenovering som avbröts, och ny upphandling startade i slutet av året.

Underhåll

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Reparation av taknockar	2018-2020
Reparation av skadad dilationsfog och trappa ovanpå garaget	2020
Anslutning till fjärrvärmenät	2020
Byte av virke i trappor och balkonger	2021
Riva och bygga nya förråd i anslutning till garaget	2021
Renovering av garage	2021
Nytt soprum i garaget med möjlighet till återvinning	2021
Möjliggöra installation av elbilsaddning i garaget	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 82 (85) medlemmar. Under året har 8 (2) medlemmar tillträtt samt 11 (2) medlemmar utträtt ur förening vid 7 (2) överlåtelse. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 073	3 070	2 885	2 778
Resultat efter finansiella poster	-497	-211	-811	-4 820
Soliditet (%)	88	88	88	89
Fastighetslån kr/kvm	1 225	1 292	1 315	1 167
Årsavgifter kr/kvm	648	635	609	587

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 relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens årsavgifter dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 632 980	45 488 176	465 708	1 010 572	-223 516	52 373 920
Disposition av föregående års resultat:			248 136	-471 651	223 516	1
Årets resultat					-507 084	-507 084
Belopp vid årets utgång	5 632 980	45 488 176	713 844	538 921	-507 084	51 866 837

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	538 921
årets förlust	-507 084
	31 837

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	248 136
ianspråktagande ur yttre reparationsfond	-501 015
i ny räkning överföres	284 716
	31 837

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 072 856	3 069 878
Övriga rörelseintäkter		1 179	11 208
Summa rörelseintäkter		3 074 035	3 081 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 223 405	-1 982 903
Övriga externa kostnader	4	-473 111	-443 544
Personalkostnader	5	-136 275	-122 220
Avskrivningar		-672 572	-694 850
Summa rörelsekostnader		-3 505 363	-3 243 517
Rörelseresultat		-431 328	-162 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 041	60 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 945	-108 638
Summa finansiella poster		-65 904	-48 138
Resultat efter finansiella poster		-497 232	-210 569
Skatter			
Skatt		-9 852	-12 947
Årets resultat		-507 084	-223 516

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 110 377	53 782 949
Summa materiella anläggningstillgångar		53 110 377	53 782 949
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	2 776 652	3 094 512
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 776 652	3 094 512
Summa anläggningstillgångar		55 887 029	56 877 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 426 654	1 008 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 073	117 988
Summa kortfristiga fordringar		1 558 727	1 126 677
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 220 222	1 338 038
Summa kassa och bank		1 220 222	1 338 038
Summa omsättningstillgångar		2 778 949	2 464 715
SUMMA TILLGÅNGAR		58 665 978	59 342 176

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 632 980	5 632 980
Kapitaltillskott		45 488 176	45 488 176
Fond för yttre underhåll		713 844	465 708
Summa bundet eget kapital		51 835 000	51 586 864
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		538 921	1 010 572
Årets resultat		-507 084	-223 516
Summa fritt eget kapital		31 837	787 056
Summa eget kapital		51 866 837	52 373 920
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	6 090 933
Summa långfristiga skulder		0	6 090 933
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 776 652	0
Leverantörsskulder		551 286	214 357
Skatteskulder		22 465	17 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	448 738	645 814
Summa kortfristiga skulder		6 799 141	877 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 665 978	59 342 176

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 053 856	2 994 036
P-plats och garage	18 200	12 600
Övriga intäkter	0	2 161
Ersättning från försäkringsbolag	0	61 082
	3 072 056	3 069 879

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	6 755	6 755
Kostnader i samband med städdagar	14 505	21 661
Städkostnader	21 236	16 198
Snöröjning/sandning	24 543	68 712
Garageport service och underhåll	4 627	3 132
Besiktningkostnader	0	8 800
Myndighetskrav	17 178	6 840
Gemensamhetsanläggning, väg	96 000	96 000
Reparationer	293 542	209 561
Ers till boende avs golvbrunnar	23 070	9 300
Trädgård och utemiljö	3 388	3 009
Planerat underhåll: OVK-besiktning	4 375	0
Planerat underhåll: Värme och ventilation i lägenheter	171 725	2 615
Planerat underhåll: Markytor	5 000	0
Planerat underhåll: Garagerenovering	44 463	72 005
Planerat underhåll: Tak	260 913	113 171
Fastighetsel	53 540	66 414
Uppvärmning	687 841	785 824
Vatten och avlopp	229 296	237 976
Avfallshantering	98 430	98 429
Försäkringskostnader	150 541	138 026
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	12 437	18 475
	2 223 405	1 982 903

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	35 940	35 940
Fastighetsavgift	233 468	225 060
Hemsida	1 347	1 366
Porto	3 101	4 563
Föreningsgemensamma kostnader	18 725	15 713
Revisionsarvode	16 406	16 406
Ekonomisk förvaltning	97 752	93 752
Bankkostnader	3 846	4 632
Upprättande av energideklaration	0	18 750
Underhållsplan	11 750	11 375
Juridisk konsultation	34 195	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 020	5 910
Övriga poster	10 561	10 076
	473 111	443 543

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	103 695	93 000
Sociala avgifter	32 580	29 220
	136 275	122 220

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	66 094 282	66 094 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	66 094 282	66 094 282
Ingående avskrivningar	-13 734 333	-13 039 483
Årets avskrivningar	-672 572	-694 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 406 905	-13 734 333
Redovisat värde mark	1 423 000	1 423 000
Utgående värde mark	1 423 000	1 423 000
Utgående redovisat värde	53 110 377	53 782 949
Taxeringsvärden byggnader	53 489 000	53 489 000
Taxeringsvärden mark	29 223 000	29 223 000
	82 712 000	82 712 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Resterande fordringar avseende kapitaltillskott från 2009	567 271	567 271
Resterande fordringar avseende kapitaltillskott från 2015	2 527 241	2 633 194
Avgående inbetalningar avseende kapitaltillskott 2009	0	0
Avgående inbetalningar avseende kapitaltillskott 2015	-317 860	-105 953
Utgående ackumulerade värden	2 776 652	3 094 512
Utgående redovisat värde	2 776 652	3 094 512

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	42 068	35 875
Avräkningskonto förvaltare	1 384 586	799 621
Fordran på leverantör	0	173 193
	1 426 654	1 008 689

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	25 402	23 529
Ekonomisk förvaltning	26 525	24 438
Närlunda vägförening	64 000	64 000
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 150	6 020
Beredskapsersättning snöröjning	9 996	0
	132 073	117 987

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,14	2021-03-30	2 776 652	0
Stadshypotek	1,14	2021-03-30	3 000 000	0
Danske Bank			0	3 090 933
Danske Bank			0	3 000 000
			5 776 652	6 090 933
Kortfristig del av långfristig skuld			5 776 652	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 5 776 652 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	0	584
Revision	16 000	16 000
Fastighetsel	5 685	4 236
Fjärrvärme	39 516	373 587
Anslutningsavgift fjärrvärme	130 000	0
Snöröjning	0	9 377
Förutbetalda avgifter och hyror	257 537	242 029
	448 738	645 813

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 179 630	55 179 630
	55 179 630	55 179 630

Ekerö

Tomas Halvarsson
Ordförande

Tommy Andersson

Fredrik Odelmalm

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision AB





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Bokskogen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-23 15:54:49

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMMY ANDERSSON (19650107XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-22 20:39:24
 TOMAS HALVARSSON (19751114XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-22 17:46:25
 FREDRIK ODELMALM (19870418XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-23 06:54:19
 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor	2021-04-23 15:54:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Bokskogen.pdf (233312 byte)

05397123DA22268E4736012246ABEFE6CE1951BBFC997C12FBC976F65657F6CB3A090A9E5B60B8417C2D
841CC8E3B7127CCD9B17D5DBD4346AFAC279B1E52CD9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support