



Årsredovisning 2021



Brf Bokskogen

Org nr 716420-2900

fastum

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bokskogen, med säte i Ekerö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 boarean (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 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.

Föreningen har avtal med:

- * Solör Bioenergi, om leverans av fjärrvärme.
- * ASSA Abloy, rörande service av garageporten.
- * Kiwa Inspecta, rörande besiktning av garageporten.
- * Stokab, rörande förläggning, drift och underhåll av kanalisation och fibernätsutrustning.
- * OpenUniverse, som gör dem till kommunikationsoperatör i föreningens fibernät.
- * Boxer, genom vilket medlemmarna har rabatt på Boxers tjänster.
- * Leja, rörande vinterväghållning.
- * Bravida, rörande fastighetsjour.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2021 haft följande sammansättning:

Tomas Halvarsson	ordförande
Fredrik Odelmalm	kassör
Tommy Andersson	ledamot
Susanne Back	suppleant
Yngve Ståhl	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (16) protokollförda sammanträden. Ansvarsförsäkring för styrelsen tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB, ordinarie extern
Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB, suppleant extern

Valberedning

Roger Månsson
Helena Söderqvist

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 2021 med 3% och uppgår därefter till 667 kr/kvm boarea.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 97 886 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 473 000 kr och markvärdet är 37 413 000 kr. Värdeår är 1991 och 2014.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Skatteverket taxerade 2014 om fastigheten. 26 lägenheter taxeras som småhusenhet och 31 lägenheter som hyreshusenheter. För 2021 debiteras kommunal fastighetsavgift med 196 052 kronor för småhusenheterna och 42 311 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

Garaget renoverades augusti-november. I samband med detta förbereddes för byggande av soprum med möjlighet till källsortering, och förberedelser inför möjliggörande av laddning av elbilar påbörjades.

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
Reparation av kulvertluckor	2021
Renovering av garage	2021
Asfaltering av en del ytor i området	2021
Nytt soprum i garaget med möjlighet till källsortering	2021-2022
Riva och bygga nya förråd i anslutning till garaget	2021-2022
Byte av virke i trappor och balkonger	2022
Möjliggöra installation av elbilsladdning i garaget	2022
Reparation av gräsmatta	2022

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 81 (82) medlemmar. Under året har 5 (8) medlemmar tillträtt samt 6 (11) medlemmar utträtt ur förening vid 4 (7) överlåtelse. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 162	3 073	3 070	2 885
Resultat efter finansiella poster	-2 069	-497	-211	-811
Soliditet (%)	89	88	88	88
Fastighetslån kr/kvm	1 161	1 225	1 292	1 315
Årsavgifter kr/kvm	667	648	635	609

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	713 844	538 921	-507 084	51 866 837
Disposition av föregående års resultat:			-252 879	-254 205	507 084	0
Årets resultat					-2 073 975	-2 073 975
Belopp vid årets utgång	5 632 980	45 488 176	460 965	284 716	-2 073 975	49 792 862

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	284 716
årets förlust	-2 073 975
	-1 789 259

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	248 136
ianspråktagande ur yttre reparationsfond	-460 965
i ny räkning överföres	-1 576 430
	-1 789 259

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

Resulträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 161 592	3 072 856
Övriga rörelseintäkter		1 199	1 179
Summa rörelseintäkter		3 162 791	3 074 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 952 551	-2 223 405
Övriga externa kostnader	4	-473 107	-473 111
Personalkostnader	5	-110 267	-136 275
Avskrivningar		-654 850	-672 572
Summa rörelsekostnader		-5 190 775	-3 505 363
Rörelseresultat		-2 027 984	-431 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 266	46 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 852	-111 945
Summa finansiella poster		-40 586	-65 904
Resultat efter finansiella poster		-2 068 570	-497 232
Skatter			
Skatt		-5 405	-9 852
Årets resultat		-2 073 975	-507 084

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 455 527	53 110 377
Summa materiella anläggningstillgångar		52 455 527	53 110 377
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	2 474 542	2 776 652
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 474 542	2 776 652
Summa anläggningstillgångar		54 930 069	55 887 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	669 394	1 426 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	127 536	132 073
Summa kortfristiga fordringar		796 930	1 558 727
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		146 636	1 220 222
Summa kassa och bank		146 636	1 220 222
Summa omsättningstillgångar		943 566	2 778 949
SUMMA TILLGÅNGAR		55 873 635	58 665 978

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	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		460 965	713 844
Summa bundet eget kapital		51 582 121	51 835 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		284 716	538 921
Årets resultat		-2 073 975	-507 084
Summa fritt eget kapital		-1 789 259	31 837
Summa eget kapital		49 792 862	51 866 837
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 474 542	5 776 652
Leverantörsskulder		76 064	551 286
Skatteskulder		16 038	22 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	514 129	448 738
Summa kortfristiga skulder		6 080 773	6 799 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 873 635	58 665 978

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 068 569	-497 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		654 850	672 572
Förändring skatteskuld/fordran		-11 832	-4 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 425 551	170 801
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 658	152 914
Förändring av kortfristiga skulder		-409 832	139 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 831 725	463 569
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		302 110	317 860
Förändring av skulder till kreditinstitut		-302 110	-314 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	3 579
Årets kassaflöde		-1 831 725	467 148
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 604 807	2 137 658
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		773 082	2 604 806

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 145 332	3 053 856
P-plats och garage	15 400	18 200
Övriga intäkter	860	800
	3 161 592	3 072 856

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	6 755	6 755
Kostnader i samband med städdagar	11 257	14 505
Städkostnader	5 391	21 236
Snöröjning/sandning	75 424	24 543
Garageport service och underhåll	32 378	4 627
Besiktningkostnader	8 564	0
Myndighetskrav	7 734	17 178
Gemensamhetsanläggning, väg	96 000	96 000
Reparationer	140 425	293 542
Ers till boende avs golvbrunnar	4 730	23 070
Trädgård och utemiljö	3 828	3 388
Planerat underhåll: OVK-besiktning	0	4 375
Planerat underhåll: Värme och ventilation i lägenheter	0	171 725
Planerat underhåll: Markytor	0	5 000
Planerat underhåll: Garagerenovering	2 290 193	44 463
Planerat underhåll: Tak	0	260 913
Fastighetsel	75 446	53 540
Uppvärmning	603 595	687 841
Vatten och avlopp	323 620	229 296
Avfallshantering	141 969	98 430
Försäkringskostnader	117 340	150 541
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 902	12 437
	3 952 551	2 223 405

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	35 940	35 940
Fastighetsavgift	238 363	233 468
Hemsida	1 347	1 347
Porto	4 276	3 101
Föreningsgemensamma kostnader	2 125	18 725
Revisionsarvode	19 250	16 406
Ekonomisk förvaltning	100 468	97 752
Bankkostnader	3 775	3 846
Underhållsplan	11 875	11 750
Juridisk konsultation	29 050	34 195
Medlems-/föreningsavgifter	6 150	6 020
Bygglovsavgifter	14 200	0
Övriga poster	6 288	10 561
	473 107	473 111

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	83 905	103 695
Sociala avgifter	26 362	32 580
	110 267	136 275

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	66 094 282	66 094 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	66 094 282	66 094 282
Ingående avskrivningar	-14 406 905	-13 734 333
Årets avskrivningar	-654 850	-672 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 061 755	-14 406 905
Redovisat värde mark	1 423 000	1 423 000
Utgående värde mark	1 423 000	1 423 000
Utgående redovisat värde	52 455 527	53 110 377
Taxeringsvärden byggnader	60 473 000	53 489 000
Taxeringsvärden mark	37 413 000	29 223 000
	97 886 000	82 712 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Resterande fordringar avseende kapitaltillskott från 2009	567 271	567 271
Resterande fordringar avseende kapitaltillskott från 2015	2 209 381	2 527 241
Avgående inbetalningar avseende kapitaltillskott 2009		0
Avgående inbetalningar avseende kapitaltillskott 2015	-302 110	-317 860
Utgående ackumulerade värden	2 474 542	2 776 652
Utgående redovisat värde	2 474 542	2 776 652

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 948	42 068
Avräkningskonto förvaltare	626 446	1 384 586
	669 394	1 426 654

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	18 388	25 402
Ekonomisk förvaltning	27 688	26 525
Närlunda vägförening	64 000	64 000
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 210	6 150
Beredskapsersättning snöröjning	11 250	9 996
	127 536	132 073

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,14	2022-03-30	2 474 542	2 776 652
Stadshypotek	1,14	2022-03-30	3 000 000	3 000 000
			5 474 542	5 776 652
Kortfristig del av långfristig skuld			5 474 542	5 776 652

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: 5 474 542 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Revision	18 000	16 000
Fastighetsel	11 187	5 685
Fjärrvärme	85 957	39 516
Avfallskostnader, container	5 613	0
Reparation och underhåll	128 592	0
Anslutningsavgift fjärrvärme	0	130 000
Snöröjning	12 286	0
Förutbetalda avgifter och hyror	252 494	257 537
	514 129	448 738

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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_2021_Brf_Bokskogen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-21 15:02:53

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMMY ANDERSSON (19650107XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-20 21:41:01
 TOMAS HALVARSSON (19751114XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-20 19:00:19
 FREDRIK ODELMALM (19870418XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-20 08:25:12
 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor	2022-04-21 15:02:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Bokskogen.pdf (244167 byte)

1D2045CAAB6A3E07EA96653FE6BD747DD923C2D9E63A9F20679374BB536A14310B7EEABF5AC4CF7E40CD
CE0CC520B7E6BC3D21D68A678AD0F0B4CC4F4C7B7051

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

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

 summersa support