

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
BOKLOK SKOGRÅET

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 5 maj 2015 kl. 19:00

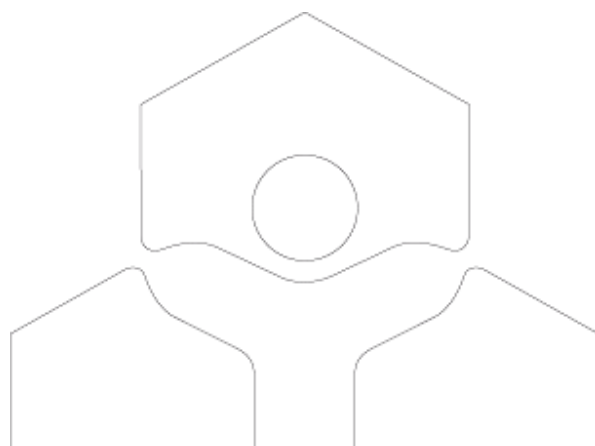
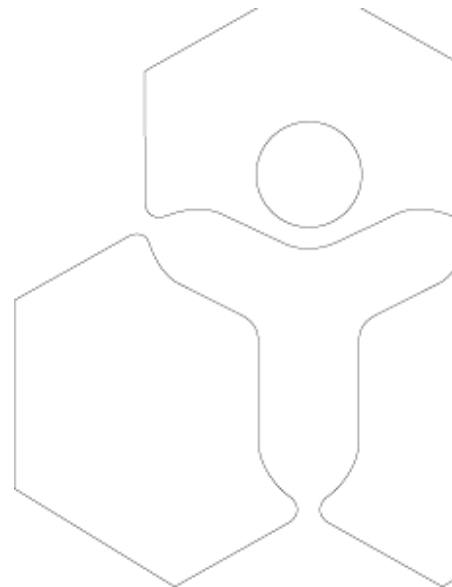
Lokal: Folkets hus i Älvängen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Älvängen den 31 mars 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogsrået



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Skogsrået

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Jessica Ilin Djurstedt	Ordförande
Åsa Pileholm	Sekreterare
Petra Andersson	Kassör

Ove Gustavsson	Suppleant
Jhonny Jakobsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Petra Andersson, Ove Gustavsson, Jessica Ilin Djurstedt, Jhonny Jakobsson och Åsa Pileholm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Birgitta Hahne

Ordinarie Extern

Företagsbyrån

Valberedning

Dag Andersson

Sammanställande

Anna Hagbyh

Pia Löfström

Stämmor

Stämma för val av styrelse hölls 2014-09-09.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ale Utby 20:2	2014	Ale kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 6 flerbostadshus.

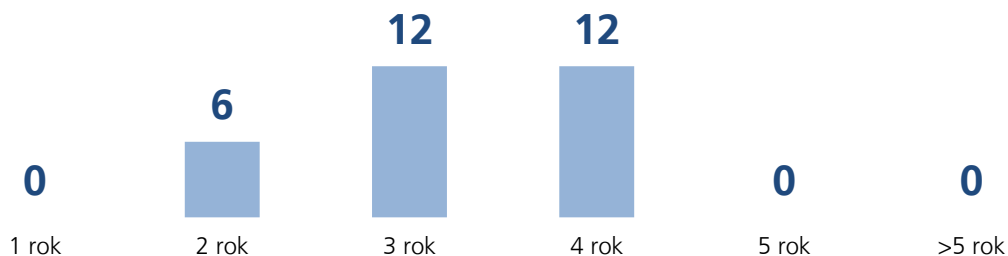
Fastighetens värdeår är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 146 m², varav 2 146 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning.	SBC

Föreningens ekonomi

Föreningen är ny från 2014 och har därför ingen flerårsbudget. Detta planeras att upprättas i samband med underhållsplan efter 2 års besiktningen.

Styrelsen har förhandlat med banker under hösten och lyckats pressa ner räntenivån. Föreningen kan därför amortera mer än det står i ekonomiska planen (ca 200 000 kr istället för 33 000 kr per år). Styrelsen kommer att binda föreningens lån för att få en tryggare ekonomisk framtid.

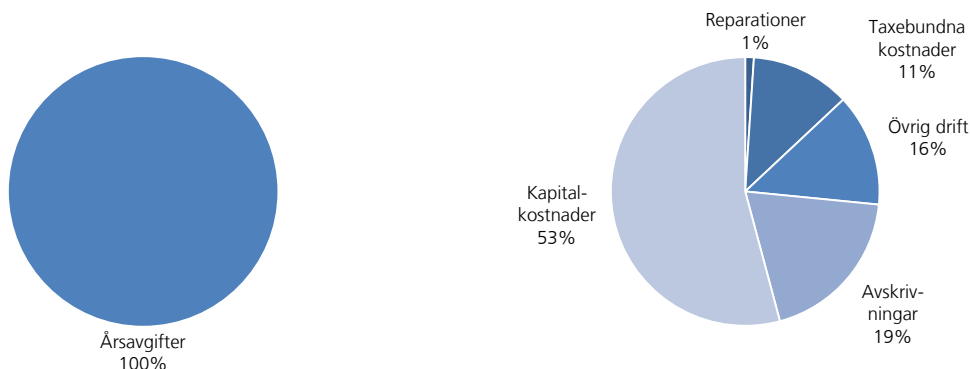
Föreningen får in extra pengar från parkeringsavgifter. Dessa kommer att sparas som extra buffert vid oförutsägbara händelser (ca 18 000 kr per år).

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	631 815	0
Finansiella intäkter	126	0
Avsättning fond byggherre	5 397	0
Lägenhetsupplåtelser	30 840 000	0
Ökning av föreningens lån	22 092 238	0
Ökning av korta skulder	268 419	0
	53 837 995	0
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	120 564	0
Finansiella kostnader	223 586	0
Investeringar i fastigheten	52 887 600	0
Ökning av korta fordringar	10 292	0
	53 242 042	0
KASSA VID ÅRETS SLUT	595 953	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	595 953	0

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

I juni skedde inflyttning i Brf Skogsrået då husen stod klara. Styrelsen har haft 4 styrelsemöten under hösten och satt sig in väl i arbetet samt gått styrelseutbildning hos SBC. Trädgårdsgrupp har utsetts och fortlöpande arbete sker i den gruppen.

Händelser efter året

Inga underhållsarbeten planeras eftersom husen är nybyggda.

Till vår och sommaren kommer trädgårdsarbeten ske. Styrelsen kommer upprätta regler för eventuella altanbyggen etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Nyupplåtelser under året: 30 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	292	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 295	0
Elkostnad/m ² totalyta	2	0
Värmekostnad/m ² totalyta	14	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	0
Soliditet (%)	58	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	208	0
Nettoomsättning (tkr)	632	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 146 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	208 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 825
summa balanserat resultat	181 635

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	181 635
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	631 611	0
Övriga rörelseintäkter	Not 2	204	0
		631 815	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-8 699	0
Driftkostnader	Not 4	-75 996	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-35 869	0
Avskrivningar	Not 7	-79 331	0
		-199 895	0
RÖRELSERESULTAT		431 920	0
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		126	0
Räntekostnader		-223 586	0
		-223 460	0
ÅRETS RESULTAT		208 460	0
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-26 825	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRING		181 635	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	52 808 269	0
	52 808 269	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 808 269	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 000	0
SBC Klientmedel i SHB	595 953	0
Övriga fordringar	7 292	0
	606 245	0
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	606 245	0
SUMMA TILLGÅNGAR	53 414 513	0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 9		
Inbetalda insatser		30 840 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	32 222	0
		30 872 222	0
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-26 825	0
Årets resultat		208 460	0
		181 635	0
SUMMA EGET KAPITAL		31 053 857	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	22 059 238	0
		22 059 238	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinsti- tut	Not 11	33 000	0
Leverantörsskulder		13 443	0
Skatteskulder		29 216	0
Upplupna kostnader	Not 12	101 536	0
Förutbetalda avgifter och hyror		124 224	0
		301 419	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 414 513	0
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		22 101 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	0 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	627 111	0
	Hyror parkering	4 500	0
		631 611	0

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	24	0
	Övriga intäkter	180	0
		204	0

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	1 066	0
	Gård	2 883	0
		3 949	0
	Reparationer		
	Elinstallationer	4 750	0
		4 750	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	8 699	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	4 751	0
	Värme	30 884	0
	Vatten	7 429	0
	Sophämtning/renhållning	6 002	0
		49 066	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 930	0
		26 930	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	75 996	0
Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Inkassering avgift/hyra	3 600	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 384	0
	Styrelseomkostnader	1 062	0
	Förvaltningsarvode	15 273	0
	Administration	4 650	0
	Korttidsinventarier	6 900	0
		35 869	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	79 331	0
		79 331	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	52 887 600	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 887 600	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-79 331	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-79 331	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 808 269	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 848 064	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	2 600 000	0
	Taxeringsvärde mark	4 704 000	0
		7 304 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 304 000	0
		7 304 000	0

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enligt stäm- mans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	30 840 000	30 840 000	0	0
	Fond för yttre underhåll	32 222	32 222	0	0
	S:a bundet eget kapital	30 872 222	30 872 222	0	0
	Fritt eget kapital				
	Ansamlad förlust	-26 825	-26 825	0	0
	Årets resultat	208 460	208 460	0	0
	S:a fritt eget kapital	181 635	181 635	0	0
	S:a eget kapital	31 053 857	31 053 857	0	0

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	0	0
	Reservering från byggherre	5 397	0
	Reservering enligt stadgar	26 825	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	32 222	0

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,260 %	22 092 238	0	2015-01-26
Summa skulder till kreditinstitut		22 092 238	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 000	0	
		22 059 238	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 927 238 kr.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-12-31	2013-12-31
Extern revisor	10 000	0
Ränta	91 536	0
	101 536	0

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22/3 2015


Jessica Ilin Djurstedt
Ordförande


Åsa Pileholm
Sekreterare


Petra Andersson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2015


Birgitta Hahne
Extern revisor

Revisionsberättelse för Brf BoKlok Skogsrådet 769626-7132

Jag har granskat räkenskaperna för år 2014. Granskningen har skett enligt god redovisningssed.

Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

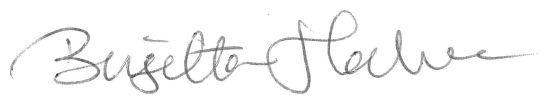
Jag tillstyrker:

att resultaträkning och balansräkning fastställs

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Älvängen 2015-03-18



Birgitta Hahne