

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org.nr 716449-4531

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen avger härmed följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter och redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald till år</u>
Roger Holmén (ordf.)	Föreningen	2014
Pertti Meijer (vice ordf.)	Föreningen	2014
Kristina Agorelius (kassör)	Föreningen	2015
Rose-Marie Ragnarsson (sekr.)	Föreningen	2015
Torbjörn Olsson	Föreningen	2014
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Kristina Hedfors	Föreningen	2014
Petra Hiort af Ornäs	Föreningen	2014
Sylvia Gustavsson	Föreningen	2014
 <u>Ordinarie revisor</u>		
Leif Karlsson	Föreningen	2014
Peter Karlsson, PwC	Föreningen	2014
 <u>Revisorssuppleanter</u>		
Leif Svärd	Föreningen	2014
Per-Erik Rehnström, PwC	Föreningen	2014
 <u>Valberedning</u>		
Ulf Ryberg (sammankallande)	Föreningen	2014
Camilla Larsson	Föreningen	2014
Tomas Mattsson	Föreningen	2014

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Agaten 51 i Mariestads kommun med därpå uppförda enplans parhus, tvåplans villa, tvåplans radhus med 4 respektive 5 bostadsrätter i varje. Fastigheterna har under 1990-1992 uppförts via totalentreprenad av Sjäodalshus AB. Total produktionskostnad för byggnad och mark uppgår till 69 227 978 kr.

Fastigheternas adress är Tjädervägen i Mariestad.

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org.nr 716449-4531

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

2 st	1,5 rum och kök	43,7 kvm bostadsyta
9 st	2 rum och kök	71,6 kvm bostadsyta
6 st	3 rum och kök	87,6 kvm bostadsyta
36 st	4 rum och kök	104,8 kvm bostadsyta
6 st	5 rum och kök	130,2 kvm bostadsyta
1 st	Gemensamhetslokal	280 kvm lokalyta

Total tomtarea uppgår till 26 038 kvm

Total bostadsarea uppgår till 5 811 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägg betalas av föreningen.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 11 662 000 kr för småhusenheten (oförändrat mot föregående år) och 10 889 000 kr (11 262 000 kr föregående år) för hyreshusenheten.

Förvaltning/Organisationsanslutning

RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Föreningen är medlem i SBC.

Reparation och underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under året haft reparationer för 148 tkr och underhållskostnader för 385 tkr.

Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4. Årets underhåll består av fortsatt målning av fasaderna samt byte av ytterligare värmepannor.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 1 920 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på 240 tkr (41 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret som föreslås stämman uppgår till 86 kr/kvm.

För verksamhetsåret 2014 planeras fortsatt utbyte av pannor samt målning av fasaderna.

Total kostnad beräknas till 680 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år, vilket framförallt beror på minskade drift- och räntekostnader. Vid jämförelse mot budget avser de största budgetavvikelserna ökade intäkter (försäkringsersättning) och lägre vattenkostnader (avläsning).

Budget för 2014 har antagits med beslut om oförändrade årsavgifter. Budgeten visar ett överskott på 44 tkr. Fr o m 2014 har avskrivningsplanen lagts om till linjär avskrivning, vilket beloppsmässigt innebär en ökad avskrivning för 2014.

Resultatutvecklingen för de senaste åren framgår av nedanstående uppställning:

(Belopp i tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 768	3 666	3 620	3 617	3 547
Rörelseresultat	1 678	1 483	1 121	878	1 096
Resultat efter finansiella poster	433	141	-174	-455	-315
Balansomslutning	42 934	42 840	42 681	43 493	44 538
Avgifts- och hyresbortfall, %	0%	0%	0%	0%	0%
Soliditet, %	26%	25%	25%	25%	25%
Likviditet, %	207%	216%	137%	176%	176%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	602	602	596	584	584
Fond för yttre underhåll	1 569	1 453	1 393	1 669	2031
Lån kr/kvm	5 294	5 333	5 340	5 458	5 568

Boendavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2012-07-01, då de höjdes med 2%. Utgående årsavgift (kallhyra) för verksamhetsåret uppgår till 602 kr/kvm. Fast avgift för vatten tas ut med 60 kr/månad.

Under 2013 har 5 stycken överlåtelse av bostadsrätter skett (f. år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid årsskiftet var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Christer Andersson/Kerstin Ringman	Fastighetsskötsel och städning
Tele 2	Kabel-TV
MälarEnergi AB	El
Farmartjänst	Snöröjning, sandning och sopning

fn

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org.nr 716449-4531

Medlemsarrangemang

Föreningen har under året genomfört vår- och höststädning med stort deltagande av de boende. Vid dessa tillfällen bjöd föreningen på enklare förtäring. Som avslutning på städdagarna har det hållits en tillställning i klubbhuset på kvällen.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	583 222
Årets resultat	432 750
Avsatt till föreningens underhållsfond enligt plan	-500 000
Ianspråktaget ur föreningens underhållsfond	<u>384 562</u>
Summa överskott	900 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>900 534</u>
	900 534

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

✓

Resultaträkning		2013-01-01	2012-01-01
<i>Kostnadsslagsindelad</i>		2013-12-31	2012-12-31
<i>(belopp i kr)</i>			
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	3 531 447	3 497 406
Övriga intäkter	2	236 739	168 378
Rörelseintäkter		3 768 186	3 665 784
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Utfört periodiskt underhåll	3	-384 562	-439 659
Löpande reparationer	4	-148 336	-140 443
Fastighetsskatt/avgift		-124 563	-136 149
Driftskostnader	5	-664 815	-738 395
Styrelse och personalkostnader	6	-201 730	-176 206
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-565 698	-552 122
Rörelseresultat		1 678 482	1 482 810
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper	8	12 150	4 576
Ränteintäkter	9	15 245	20 017
Räntekostnader	10	-1 273 127	-1 366 365
Resultat efter finansiella poster		432 750	141 038
Årets resultat		432 750	141 038
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		384 562	439 659
Förändring av underhållsfond		-115 438	-60 341
Resultat efter fondförändring		317 312	80 697

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

(belopp i kr)

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	11	39 688 408	40 254 106
Inventarier	12	-	-
		<u>39 688 408</u>	<u>40 254 106</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	7 250
		<u>500</u>	<u>7 250</u>

Summa anläggningstillgångar

39 688 908 40 261 356

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		-	271
Övriga fordringar	13	116 079	70 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 581	61 394
		<u>185 660</u>	<u>132 596</u>

Kortfristiga placeringar

Värdepappersfonder	15	656 856	646 400
		<u>656 856</u>	<u>646 400</u>

Kassa och bank

16 2 402 095 1 799 295

Summa omsättningstillgångar

3 244 611 2 578 291

Summa tillgångar

42 933 519 42 839 647

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>(belopp i kr)</i>			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		8 795 000	8 795 000
Föreningens underhållsfond		1 568 840	1 453 402
		<u>10 363 840</u>	<u>10 248 402</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		583 222	502 525
Förändring av underhållsfond		-115 438	-60 341
Årets resultat		432 750	141 038
		<u>900 534</u>	<u>583 222</u>
Summa eget kapital		11 264 374	10 831 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	30 099 367	30 812 635
		<u>30 099 367</u>	<u>30 812 635</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	663 000	178 000
Leverantörsskulder		88 927	144 260
Skatteskulder		260 712	265 488
Övriga skulder	19	16 780	14 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	540 359	592 691
		<u>1 569 778</u>	<u>1 195 389</u>
Summa skulder		31 669 145	32 008 024
Summa eget kapital och skulder		42 933 519	42 839 648

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda panter	21	49 959 000	49 959 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFN 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förkommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 408 025 kr.

Därutöver erlagger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten gällande hyreshusenheten. Småhusenheten beskattas med 0,75% av taxerat värde eller 7 074 kr per enhet. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Slutavskriven år 2058

Avskrivning på byggnader sker enligt upprättad avskrivningsplan. Avskrivningarna sker progressivt. Årets avskrivning motsvarar 1,25% av anskaffningsvärdet reducerat med nedskrivningen.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 531 447	3 497 406
	<u>3 531 447</u>	<u>3 497 406</u>
Not 2 Övriga intäkter		
Hyra, parkeringsplatser	10 900	6 750
Avgiftsbortfall parkeringsplatser	-900	-600
Hyra klubbhus	15 621	10 455
Hyra släpkärra	4 200	3 225
Vattenavgifter	148 621	147 106
Övrigt (fsg material, påminnelseavg. m.m.)	3 001	1 442
Försäkringsersättningar	55 296	-
	<u>236 739</u>	<u>168 378</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Värmepannor	192 400	184 900
Bostäder, fasader	192 162	212 713
Övrigt	-	42 046
	<u>384 562</u>	<u>439 659</u>
Not 4 Löpande reparationer		
Gemensamhetsutrymmen	44 015	84 784
VVS	8 250	9 041
Bostäder	80 705	11 300
Värme/Ventilation	10 017	15 444
Övrigt	5 349	19 874
	<u>148 336</u>	<u>140 443</u>

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org.nr 716449-4531

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	34 456	76 640
Kabel-TV	36 808	36 808
Administration	80 891	81 609
Revision	22 500	21 250
Vatten	133 977	188 255
Fastighetsel	127 966	121 582
Snöröjning	12 527	36 912
Renhållning	73 498	66 464
Övriga driftskostnader	142 192	108 875
	<u>664 815</u>	<u>738 395</u>
Not 6 Styrelsekostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	50 400	42 900
Revisorsarvode	1 000	1 000
Övriga anställda	114 073	104 493
Utbildning	4 375	-
Summa	<u>169 848</u>	<u>148 393</u>
Sociala kostnader	<u>31 882</u>	<u>27 813</u>
	201 730	176 206
Not 7 Avskrivning på anläggningstillgångar		
Byggnader	565 698	552 122
	<u>565 698</u>	<u>552 122</u>
Not 8 Resultat från värdepapper		
Återförda nedskrivningar	-	4 576
Resultat vid försäljning aktier	12 150	-
	<u>12 150</u>	<u>4 576</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter hyres- och avgiftsfordringar	-	4 429
Ränteintäkter skattekonto	453	197
Ränteintäkter kortfristiga placeringar	14 792	15 391
	<u>15 245</u>	<u>20 017</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 266 497	1 358 575
Räntekostnader, skattekonto	1 124	1 939
Övriga kapitalkostnader	5 506	5 851
	<u>1 273 127</u>	<u>1 366 365</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader etapp I	34 862 615	34 862 615
Byggnader etapp II	33 498 264	33 498 264
Bergvärme	193 363	193 363
Mark	867 100	867 100
	<u>69 421 342</u>	<u>69 421 342</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-6 062 236	-5 510 114
Årets avskrivning enligt plan	-565 698	-552 122
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-6 627 934</u>	<u>-6 062 236</u>
 <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början och slut	<u>-23 105 000</u>	<u>-23 105 000</u>
	-23 105 000	-23 105 000
 Planenligt restvärde vid årets slut	39 688 408	40 254 106
 varav byggnad	38 821 308	39 387 006
mark	867 100	867 100
 <i>Taxeringsvärde Agaten 51</i>		
Byggnad	18 394 000	18 775 000
Mark	4 157 000	4 149 000
	<u>22 551 000</u>	<u>22 924 000</u>
 Not 12 Inventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	115 993	115 993
Årets utrangeringar	-500	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>115 493</u>	<u>115 993</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-115 993	-115 993
Ack avskrivningar utrangeringar	500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-115 493</u>	<u>-115 993</u>
 Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
 Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	116 079	70 931
	<u>116 079</u>	<u>70 931</u>

	2013-12-31	2012-12-31	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Fastighetsförsäkring	36 279	27 200	
Vattenavgift	33 302	34 194	
	<u>69 581</u>	<u>61 394</u>	
 Not 15 Värdepappersfonder			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Obligationsfond	339 750	336 356	
Penningmarknadsfond	317 106	316 055	
	<u>656 856</u>	<u>652 411</u>	
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början	-6 011	-10 587	
Under året återförda nedskrivningar	6 011	4 576	
	<u>0</u>	<u>-6 011</u>	
 Bokfört värde vid årets slut	656 856	646 400	
 <i>Marknadsvärde på bokslutsdagen</i>			
Obligationsfond	362 532	360 425	
Penningmarknadsfond	314 199	310 043	
	<u>676 731</u>	<u>670 468</u>	
 Not 16 Kassa och bank			
Nordea, föreningskonto	808 616	603 392	
Nordea, specialkonto	1 593 479	1 175 951	
Swedbank, kapitalkonto	-	19 952	
	<u>2 402 095</u>	<u>1 799 295</u>	
 Not 17 Eget kapital			
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls-</i>	<i>Fritt eget</i>
		<i>fond</i>	<i>kapital</i>
Vid årets början	8 795 000	1 453 402	583 222
Avsättning till underhållsfond		500 000	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-384 562	384 562
Årets resultat			432 750
Vid årets slut	<u>8 795 000</u>	<u>1 568 840</u>	<u>900 534</u>

				2013-12-31	2012-12-31
Not 18	Fastighetslån				
	<i>Långgivare</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ränta</i>	<i>Ing. skuld</i>	<i>Årets amortering</i>
					<i>Utg. skuld</i>
	SBAB	2015-02-11	4,61	10 451 250	31 250
	SBAB	2016-01-13	3,04	5 445 000	16 250
	SBAB	2016-02-12	5,51	5 000 000	15 000
	SBAB	2014-05-12	3,20	7 844 385	40 768
	SBAB	2014-10-21	3,32	2 250 000	125 000
	Summa lån			<u>30 990 635</u>	<u>228 268</u>
	Avgår nästa års amortering			<u>-178 000</u>	<u>-663 000</u>
				<u>30 812 635</u>	<u>30 099 367</u>

Med nuvarande amorteringstakt förfaller 27 447 tkr av skulden efter 5 år.

Not 19	Övriga skulder				
	Personalens källskatt			<u>16 780</u>	<u>14 950</u>
				16 780	14 950
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupen räntekostnad			269 230	300 168
	Upplupna semesterlöner			6 607	5 827
	Upplupna sociala avgifter			14 367	11 339
	Upplupna fastighetskostnader			14 533	33 324
	Förutbetalda hyror			<u>235 622</u>	<u>242 033</u>
				540 359	592 691

fr

Not 21 **Ställda panter**

För egna skulder

Fastighetsinteckningar	64 609 000	64 609 000
varav inneliggande	-15 000 000	-15 000 000
Företagsinteckningar	350 000	350 000
	<hr/>	<hr/>
	49 959 000	49 959 000

Skövde 2014-05-06



Roger Holmén
Ordförande



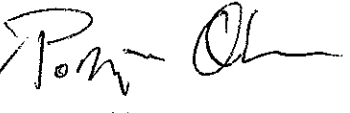
Pertti Meijer



Kristina Agorelius

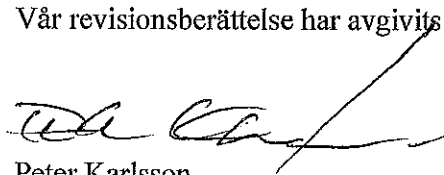


Rose-Marie Ragnarsson



Torbjörn Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-05-12



Peter Karlsson
Godkänd revisor



Leif Karlsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Skogen, org.nr 716449-4531

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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 redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

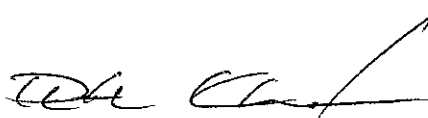
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Skövde den 12 maj 2014



Peter Karlsson

Godkänd revisor



Leif Karlsson