

---

**Bostadsrättsföreningen**  
**Västra Skogen**  
Org nr 716449-4531

---

**Årsredovisning**  
för verksamhetsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

---

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-14

---

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

R

Styrelsen för Brf Västra Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Fastighetsuppgifter

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 är uppförda 1990-1992 genom entreprenad av Sjödalshus AB. Total produktionskostnad för fastigheterna uppgår till 69 228 tkr.

Fastigheternas adress är Tjädervägen i Mariestad och föreningen har sitt säte i Mariestad.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

2 st	1,5 rum och kök	44 m <sup>2</sup> bostadsyta
9 st	2 rum och kök	72 m <sup>2</sup> bostadsyta
6 st	3 rum och kök	88 m <sup>2</sup> bostadsyta
36 st	4 rum och kök	105 m <sup>2</sup> bostadsyta
6 st	5 rum och kök	130 m <sup>2</sup> bostadsyta
1 st	Gemensamhetslokal	280 m <sup>2</sup> lokalyta

Total tomtarea uppgår till:	26 038 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till:	5 811 m <sup>2</sup>
Total lokalarea uppgår till:	280 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde:	57 716 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	51 339 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos If Skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägg betalas av föreningen.

#### Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2022-01-01 med 3 %. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör för 2022 626 kr/m<sup>2</sup> och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2023 beslutat om höjda årsavgifter med 3%.



## Underhåll

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 707 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

### Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 3 882 tkr för de kommande fem åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 776 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr. Kommande års avsättningar tillsammans med fondens behållning är tillräckliga för att klara det planerade underhållet.

### Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	2 203 638
Årets avsättning	900 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-706 566
<i>Utgående behållning</i>	<u>2 397 072</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Byte värmepannor	2010-2017	
Målning av huskroppar, carportar	2012-2016	
Målning o arbete panel o fönster	2021-2022	

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Målning o arbete med panel samt takbehandling	448
Underhåll värmepannor	214
Utemiljö	45

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Utbyte hiss	2023 och framåt	
Underhåll fasader o fönster	2023	
Bilelladdare	2023	
Byte bergvärmepump och ventilation	2023	Gårdshuset
Utemiljö	2023	

Styrelsen bedömer att kostnaderna för ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av underhållsfonden. Finansieringen sker från egna medel.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Revisorscentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Föreningen är medlem i SBC.

### Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Farmartjänst AB	Snöröjning, sandning och sopning
Mälarenergi AB	El
Vänerenergi	Bredband
Kone AB	Hisservice
Presto	Brandskydd <i>A</i>

## Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Funktion</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m</b>
Roger Holmén	Ordförande	Stämman	2023
Rose-Marie Elvin	Sekreterare	Stämman	2023
Petra Hiort af Ornäs	Vice ordförande	Stämman	2023
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2024
Sylvia Johansson	Ledamot	Stämman	2024

### Styrelsesuppleanter

Kristina Johansson		Stämman	2023
Per Engen		Stämman	2023
Christian Ahl		Stämman	2023

### Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2023
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2023

### Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2023
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2023

### Valberedning

Östen Hedman	Sammanställande	Stämman	2023
Camilla Larsson		Stämman	2023
Ulf Ryberg		Stämman	2023

### Händelser under året

#### Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 100 tkr (föregående år förlust 10 tkr). Det förbättrade resultatet beror till störst del på att årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2022. Räntekostnaden har ökat något mot föregående år. Styrelsen ser att denna kostnad kommer öka ytterligare under 2023 då ett av lånen bundits om på 5 år till 4,01% (tidigare 1,88%). I samband med denna omläggning amorterades 1 000 tkr. Årets resultat jämfört med budget visar på ett likvärdigt resultat. Antagen budget för 2023 visar ett överskott.

#### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

##### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-31. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

#### Medlemsinformation

##### Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 86 personer.

##### Överlåtelse

Under året har 2 st överlåtelse skett (f år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

AZ

**Medlemsarrangemang**

Under året har föreningen genomfört vår- och höststädning, där medlemmarna visat engagemang och närvaro. Efter höstens städdag kunde medlemmarna bjudas in till gemensam middag.

**Flerårsöversikt**

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 044	3 943	3 720	3 749	3 944
Årets resultat	294	277	128	621	962
Resultat efter avsättning/uttag underhållfond	100	-10	357	256	271
Balansomslutning	37 219	38 357	38 717	39 216	40 395
Eget kapital	14 134	13 840	13 191	13 063	12 442
Soliditet	38%	36%	34%	33%	31%
Likviditet enligt ny praxis banklån	52%	27%	32%	179%	210%
Likviditet enligt styrelsens bedömning	132%	170%	130%	179%	210%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>	626	608	608	608	608
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> , exkl underhåll	242	232	179	185	215
Ränta kr/m <sup>2</sup>	67	65	76	85	88
Avsättning till underhållsfonden kr/m <sup>2</sup>	155	155	120	138	138
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	413	379	330	369	306
Lån kr/m <sup>2</sup>	3744	4048	4198	4343	4657

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<b>Insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Vid årets början	8 795 000	2 203 638	372 708	2 192 252	276 598
Disposition enligt stämmobelsut				276 598	-276 598
Avsättning till underhållsfond		900 000		-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-706 566		706 566	
Årets resultat					293 744
Vid årets slut	8 795 000	2 397 072	372 708	2 275 416	293 744

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 468 850
Årets resultat före fondförändring	293 744
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	706 566
Summa överskott	2 569 159

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 569 159
	2 569 159

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

A



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 659 454	3 555 048
Övriga rörelseintäkter	3	384 118	387 738
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 043 572</b>	<b>3 942 786</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 112 563	-1 961 995
Fastighetsadministration	5	-169 188	-174 012
Personalkostnader	6	-289 891	-360 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-800 050	-795 431
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 371 691</b>	<b>-3 291 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>671 881</b>	<b>651 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	-	-3 062
Övriga ränteintäkter och liknade poster	9	10 616	5 620
Räntekostnader och liknande poster	10	-388 753	-377 091
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-378 137</b>	<b>-374 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>293 744</b>	<b>276 598</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>293 744</b>	<b>276 598</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	33 822 878	34 575 541
Inventarier	12	145 855	136 349
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>33 968 733</u>	<u>34 711 890</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	654 294	654 294
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>654 294</u>	<u>654 294</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 623 027</b>	<b>35 366 184</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	14	60 120	7 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	415 331	178 745
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>475 451</u>	<u>185 796</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	2 120 395	2 805 058
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 120 395</u>	<u>2 805 058</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 595 846</b>	<b>2 990 854</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>37 218 873</b></u>	<u><b>38 357 038</b></u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		2 397 072	2 203 638
Kapitaltillskott		372 708	372 708
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 564 780</b>	<b>11 371 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 275 415	2 192 252
Årets resultat		293 744	276 598
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 569 159</b>	<b>2 468 850</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 133 939</b>	<b>13 840 196</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	18 064 312	13 533 569
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 064 312</b>	<b>13 533 569</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 693 000	9 991 839
Leverantörsskulder		280 274	47 063
Skatteskulder	18	453 160	393 211
Övriga kortfristiga skulder	19	50 169	38 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	544 019	513 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 020 622</b>	<b>10 983 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 218 873</b>	<b>38 357 038</b>

## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

### Not 1

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 408 025 kr.

#### Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 519 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 874 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2022
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### 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.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Värderingsprinciper m.m.

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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

				<b>Slutår</b>
Byggnader	Linjär	2	75	2067
Fiberinstallation	Linjär	5	20	2040
Inventarier	Linjär	20	5	

Markvärdet är ej föremål för avskrivning. *A*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
Årsavgifter, bostäder	3 638 004	3 531 948
Hyror, p-platser	24 300	25 125
Hyresbortfall, p-platser	-2 850	-2 025
	<u>3 659 454</u>	<u>3 555 048</u>
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Hyra klubbhus	9 950	9 400
Hyra släpkärra	1 550	1 600
Hyra pool	–	1 490
Vattenavgifter	156 333	161 099
Intäkt bredband	204 367	189 728
Övriga ersättningar (fsg material etc)	11 918	24 421
	<u>384 118</u>	<u>387 738</u>
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	–	-21 691
VVS	-48 882	-30 323
Bostäder	-22 100	-14 290
Byggnad	–	-16 951
Övrigt	-34 182	-14 560
	<u>-105 164</u>	<u>-97 815</u>
<i>Underhåll</i>		
Gemensamhetsutrymmen	–	-110 658
VVS	-213 641	–
Byggnad	-447 949	-495 642
Klubbhus	–	-7 504
Mark	-44 976	–
	<u>-706 566</u>	<u>-613 804</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-228 718	-223 678
Försäkringspremier	-137 495	-134 448
Bredband och TV	-319 345	-307 954
Energideklaration	–	-38 125
Obligatorisk besiktningar	-38 519	-29 633
Snö- och halkbekämpning	-51 340	-18 934
Fordons- och maskinkostnader	-10 080	-9 385
Förbrukningsmaterial	-62 857	-35 480
Förbrukningsinventarier	-12 049	-7 241
Vatten	-193 255	-176 633
El	-114 678	-132 107
Sophantering och återvinning	-121 771	-120 030
Övriga fastighetskostnader	-10 726	-16 728
	<u>-1 300 833</u>	<u>-1 250 376</u>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 112 563</b>	<b>-1 961 995</b>



	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5 Fastighetsadministration</b>		
Förvaltningsarvode	-78 184	-89 530
Arvode, yrkesrevisorer	-16 037	-16 294
Jubileum o städdagar	-56 901	-48 770
Kontorsmaterial	-2 558	-1 179
Porto	-1 950	-2 030
Medlems- och föreningsavgifter	-6 290	-6 220
Övriga externa kostnader	-7 268	-9 989
	<u>-169 188</u>	<u>-174 012</u>
	2022-01-01	2021-01-01
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-170 132	-225 432
Styrelsearvoden	-79 747	-77 892
Övriga kostnadsersättningar	-	-469
Föreningsvald revisor	-1 500	-1 500
<b>Summa löner</b>	<u>-251 379</u>	<u>-305 293</u>
Sociala kostnader	-38 512	-54 924
<b>Summa löner, ersättningar och sociala avgifter</b>	<u>-289 891</u>	<u>-360 217</u>
	2022-01-01	2021-01-01
<b>Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	-752 663	-752 663
Maskiner och inventarier	-47 387	-42 768
	<u>-800 050</u>	<u>-795 431</u>
	2022-01-01	2021-01-01
<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	2022-12-31	2021-12-31
Realisationsförlust vid byte av fond	-	-3 062
	-	-3 062
	2022-01-01	2021-01-01
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter bankkonto	10 616	5 620
	<u>10 616</u>	<u>5 620</u>
	2022-01-01	2021-01-01
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande poster</b>	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-380 146	-369 857
Övriga finansiella kostnader	-6 048	-5 385
Räntekostnader, skattekonto	-2 559	-1 849
	<u>-388 753 A</u>	<u>-377 091</u>

Not 11 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 360 879	68 360 879
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	193 363	193 363
Ingående anskaffningsvärde, fiberanslutning	675 000	675 000
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>69 229 242</u>	<u>69 229 242</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 415 801	-11 663 138
Årets avskrivningar enligt plan	-752 663	-752 663
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-13 168 464</u>	<u>-12 415 801</u>
<i>Nedskrivningar byggnader</i>		
Ingående nedskrivningar	-23 105 000	-23 105 000
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<u>-23 105 000</u>	<u>-23 105 000</u>
<b>Planenligt restvärde byggnader</b>	32 955 778	33 708 441
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	867 100	867 100
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	<u>867 100</u>	<u>867 100</u>
<b>Planenligt restvärde mark</b>	867 100	867 100
<b>Summa planenligt restvärde byggnader och mark</b>	<u>33 822 878</u>	<u>34 575 541</u>
<i>Taxeringsvärden Agaten 51</i>		
Byggnader	45 937 000	39 960 000
Mark	11 779 000	11 379 000
Totalt taxeringsvärde	<u>57 716 000</u>	<u>51 339 000</u>
<i>(varav lokaler)</i>	<i>(858 000)</i>	<i>(881 000)</i>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	226 505	201 174
Årets anskaffning	56 893	25 331
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>283 398</u>	<u>226 505</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 156	-47 388
Årets avskrivningar enligt plan	-47 387	-42 768
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-137 543</u>	<u>-90 156</u>
<b>Planenligt restvärde inventarier</b>	<u>145 855 A</u>	<u>136 349</u>

<b>Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav</b>	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	654 294	657 356
Köp Nordea Stratega 30	–	314 044
Sålt Robur Räntefond	–	-317 106
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>654 294</u>	<u>654 294</u>
<b>Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav</b>	654 294	654 294
<i>Specifikation långfristiga värdepapper</i>		
Andelar SBC	500	500
Obligationsfond Nordea	339 750	339 750
Stratega 30 Nordea	314 044	314 044
	<u>654 294</u>	<u>654 294</u>
Marknadsvärde på balansdagen	672 469	748 763
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	59 770	7 006
Momsfordran	–	45
Övriga fordringar	350	–
	<u>60 120</u>	<u>7 051</u>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	120 825	113 330
Förutbetalda underhållkostnader	264 375	–
Förutbetald medlemsavgift	–	6 290
Förutbetalt bredband	–	26 613
Upplupen intäkt vattenavgifter	30 131	32 512
	<u>415 331</u>	<u>178 745</u>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea föreningskonto	181 223	11 578
Nordea plusgirokonto	688 191	753 096
SBAB Brf-konto	1 250 981	2 040 384
	<u>2 120 395</u>	<u>2 805 058</u>



<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	21 757 312	23 525 408
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-643 000	-768 089
Avgår kortfristig del, lån som omförhandlas nästa år	-3 050 000	-9 223 750
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>18 064 312</u>	<u>13 533 569</u>

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	4,01%	2027-09-10	9 363 750	-1 140 000	8 223 750
SBAB	1,05%	2024-11-14	4 822 500	-80 000	4 742 500
SBAB	1,31%	2023-12-06	3 250 000	-100 000	3 150 000
SBAB	1,16%	2025-07-17	5 964 158	-323 096	5 641 062
SBAB	1,72%		125 000	-125 000	—
			<u>23 525 408</u>	<u>-1 768 096</u>	<u>21 757 312</u>

*Lån som förfaller till betalning*

Inom 1 år	643 000
Inom 2- 5 år	2 572 000
Efter 5 år	18 542 312
	<u>21 757 312</u>

Enligt lånespecifikationen ovan framkommer att ett lån har villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta ska enligt ny redovisningspraxis redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånet inte kommer omsättas/förlängas och det är inte föreningens avsikt att avsluta lånefinansieringen.

<b>Not 18 Skatteskulder</b>	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	453 160	393 211
	<u>453 160</u>	<u>393 211</u>

<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	140	—
Skuld för sociala avgifter och skatter	43 576	38 143
Övriga skulder	6 453	—
	<u>50 169</u>	<u>38 143</u>

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	7 497	15 133
Upplupna sociala avgifter	1 500	3 027
Upplupna räntekostnader	109 146	65 067
Upplupna kostnader för el	8 396	7 760
Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning	3 098	2 441
Övriga upplupna kostnader	30 205	39 296
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 177	380 293
	<u>544 019</u>	<u>513 017</u>

**Övriga noter****STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE****Ställda säkerheter***För egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	33 297 000	33 297 000
------------------------	------------	------------

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Mariestad den 24 april 2023



Roger Holmén  
Ordförande



Rose-Marie Elvin



Sylvia Johansson



Petra Hiort af Ornäs



Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8/5 2023



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Leif Karlsson  
Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org.nr 716449-4531

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom;

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

R



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Mariestad 2023-05-08

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Leif Karlsson  
Förtroendevald revisor