
Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Årsredovisning

för verksamhetsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Innehållsförteckning

| | |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 9-15 |

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 Sjäodalshus 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 ² bostadsyta |
| 9 st | 2 rum och kök | 72 m ² bostadsyta |
| 6 st | 3 rum och kök | 88 m ² bostadsyta |
| 36 st | 4 rum och kök | 105 m ² bostadsyta |
| 6 st | 5 rum och kök | 130 m ² bostadsyta |
| 1 st | Gemensamhetslokal | 280 m ² lokalyta |

Total tomtarea uppgår till: 26 038 m²

Total bostadsarea uppgår till: 5 811 m²

Total lokalarea uppgår till: 280 m²

Årets taxeringsvärde: 57 716 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 57 716 000 kr

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

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 3 %. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör för 2023 644 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2024 beslutat om höjda årsavgifter med 6%. *A*

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 1164 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2023. Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 6 183 tkr för de kommande fem åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 237 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> | 2 397 072 |
| Årets avsättning | 900 000 |
| Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden | -1 163 573 |
| <i>Utgående behållning</i> | <u>2 133 499</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> |
|------------------------------------|-------------------|
| Utbyte hissar | 477 |
| Målningsarbete fasader och fönster | 273 |
| Markarbete utanför gårdshuset | 119 |
| Underhåll el | 12 |
| Byte av bergvärmepump | 282 |

| <i>Planerat underhåll</i> | <i>År</i> | <i>Kommentar</i> |
|-----------------------------|-----------------|------------------|
| Underhåll fasader o fönster | 2024 och framåt | |
| Snickeriarbete | 2024 och framåt | |
| Byte värmepannor | 2026 och framåt | |

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/TV |
| Kone AB, Motala Hissar AB | Hisservice |
| Presto | Brandskydd <i>A</i> |

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie ledamöter | Funktion | Utsedd av | Vald t.o.m |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Roger Holmén | Ordförande | Stämman | 2024 |
| Rose-Marie Elvin | Sekreterare | Stämman | 2025 |
| Christian Ahl | Vice ordförande | Stämman | 2025 |
| Sylvia Gustavsson | Kassör | Stämman | 2024 |
| Sylvia Johansson | Ledamot | Stämman | 2024 |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|--------------------|--|---------|------|
| Kristina Johansson | | Stämman | 2024 |
| Per Engen | | Stämman | 2024 |
| Edin Schic | | Stämman | 2024 |

Ordinarie revisorer

| | | | |
|-----------------|----------------------|---------|------|
| Anders Karlsson | Auktoriserad revisor | Stämman | 2024 |
| Leif Karlsson | Revisor | Stämman | 2024 |

Revisorssuppleanter

| | | | |
|-----------------|----------------------|---------|------|
| Staffan Jansson | Auktoriserad revisor | Stämman | 2024 |
| Leif Svärd | Revisor | Stämman | 2024 |

Valberedning

| | | | |
|-----------------|-----------------|---------|------|
| Östen Hedman | Sammanställande | Stämman | 2024 |
| Camilla Larsson | | Stämman | 2024 |
| Ulf Ryberg | | Stämman | 2024 |

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en förlust på 72 tkr (föregående år vinst 100 tkr). Det försämrade resultatet beror på högre kostnader för snöröjning samt ökade räntekostnader. Räntekostnaden har ökat med 107 tkr jämfört med föregående år. Årets resultat efter fondförändringar är 188 tkr lägre jämfört med budgeterat resultat för 2023. Antagen budget för 2024 visar ett överskott.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret en förlust på 72 tkr efter fondförändringar. Även kassaflödet är negativt för året. Anledningen till detta är att föreningen under året utfört underhåll på ca 1,2 msek som egenfinansierats. Budgeten för 2024 visar på ett positivt kassaflöde.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt


Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-30. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer
Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer
Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 82 personer.

Överlåtelse

Under året har 6 st överlåtelse skett (f år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 

Medlemsarrangemang

Under året har föreningen genomfört vår- och höststädning, där medlemmarna visat engagemang och närvaro. Efter städdagarna har medlemmarna bjudits in till gemensam middag.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 4 156 | 4 044 | 3 943 | 3 720 | 3 749 |
| Årets resultat | -336 | 294 | 277 | 128 | 621 |
| Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond | -72 | 100 | -10 | 357 | 256 |
| Balansomslutning | 36 119 | 37 219 | 38 357 | 38 717 | 39 216 |
| Eget kapital | 13 805 | 14 134 | 13 840 | 13 191 | 13 063 |
| Soliditet | 38% | 38% | 36% | 34% | 33% |
| Likviditet | 23% | 52% | 27% | 32% | 179% |
| Likviditet enligt styrelsens bedömning | 116% | 132% | 170% | 130% | 179% |
| Årsavgift per kr/m ² upplåten med bostadsrätt | 691 | 626 | 608 | 608 | 608 |
| Driftskostnader kr/m ² , exkl. underhåll | 257 | 242 | 232 | 179 | 185 |
| Ränta kr/m ² | 81 | 67 | 65 | 76 | 85 |
| Avsättning till underhållsfonden kr/m ² | 148 | 155 | 155 | 120 | 138 |
| Underhållsfond kr/m ² | 350 | 413 | 379 | 330 | 369 |
| Skuldsättning kr/m ² | 3462 | 3744 | 4048 | 4198 | 4343 |
| Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt | 3629 | | | | |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 97% | | | | |
| Sparande kr/m ² | 268 | | | | |
| Räntekänslighet | 5,25% | | | | |
| Energikostnad kr/m ² | 50 | | | | |

| Förändringar i eget kapital | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|-----------|-----------------|-------------------|---------------------|----------------|
| | Insatser | Underhålls-fond | Kapital-tillskott | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 8 795 000 | 2 397 072 | 372 708 | 2 275 416 | 293 744 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 293 744 | -293 744 |
| Insättning enligt stämmobeslut | | | 6 426 | | |
| Avsättning till underhållsfond | | 900 000 | | -900 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 163 573 | | 1 163 573 | |
| Årets resultat | | | | | -335 802 |
| Vid årets slut | 8 795 000 | 2 133 499 | 379 134 | 2 832 733 | -335 802 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|-----------|
| Balanserat resultat | 2 569 159 |
| Årets resultat före fondförändring | -335 802 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -900 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfonden | 1 163 573 |
| Summa överskott | 2 496 931 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

| | |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 2 496 931 |
| | 2 496 931 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 3 768 678 | 3 659 454 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 387 628 | 384 118 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 156 306 | 4 043 572 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 725 992 | -2 112 563 |
| Fastighetsadministration | 5 | -162 169 | -169 188 |
| Personalkostnader | 6 | -334 211 | -289 891 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -806 546 | -800 050 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 028 919 | -3 371 691 |
| Rörelseresultat | | 127 387 | 671 881 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknade poster | 8 | 32 834 | 10 616 |
| Räntekostnader och liknade poster | 9 | -496 023 | -388 753 |
| Summa finansiella poster | | -463 189 | -378 137 |
| Resultat efter finansiella poster | | -335 802 | 293 744 |
| Årets resultat | | -335 802 | 293 744 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 33 115 198 | 33 822 878 |
| Inventarier | 11 | 99 877 | 145 855 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 215 075 | 33 968 733 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 654 294 | 654 294 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 654 294 | 654 294 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 869 369 | 34 623 027 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 35 154 | 60 120 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 402 513 | 415 331 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 437 667 | 475 451 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 15 | 1 812 427 | 2 120 395 |
| Summa kassa och bank | | 1 812 427 | 2 120 395 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 250 094 | 2 595 846 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 119 463 | 37 218 873 |

A

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 8 795 000 | 8 795 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 133 500 | 2 397 072 |
| Kapitaltillskott | | 379 134 | 372 708 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 307 634 | 11 564 780 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 832 733 | 2 275 415 |
| Årets resultat | | -335 802 | 293 744 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 496 931 | 2 569 159 |
| Summa eget kapital | | 13 804 565 | 14 133 939 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 12 867 668 | 18 064 312 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 867 668 | 18 064 312 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 8 219 904 | 3 693 000 |
| Leverantörsskulder | | 158 174 | 280 274 |
| Skatteskulder | 17 | 455 750 | 453 160 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 | 43 713 | 50 169 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 569 690 | 544 019 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 447 231 | 5 020 622 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 119 464 | 37 218 873 |

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -335 802 | 293 744 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 806 546 | 800 050 |
| | <u>470 744</u> | <u>1 093 794</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>470 744</u> | <u>1 093 794</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 37 784 | -289 655 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -100 294 | 336 188 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>408 234</u> | <u>1 140 327</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -52 888 | – |
| Investeringar i inventarier | – | -56 893 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-52 888</u> | <u>-56 893</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering/lösen lån | -669 740 | -1 768 096 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 6 426 | – |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-663 314</u> | <u>-1 768 096</u> |
| Årets kassaflöde | <u>-307 968</u> | <u>-684 662</u> |
| Likvida medel vid årets början | <u>2 120 395</u> | <u>2 805 058</u> |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 812 427</u> | <u>2 120 395</u> |

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. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 9 287 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2023
- 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.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

| | Avskrivningsplan | % | Antal år | Slutår |
|-------------------|------------------|----|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 2 | 75 | 2067 |
| Fiberinstallation | Linjär | 5 | 20 | 2040 |
| Inventarier | Linjär | 20 | 5 | |

Markvärdet är ej föremål för avskrivning. *✕*

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter | | |
| Årsavgifter, bostäder | 3 744 288 | 3 638 004 |
| Hyrer, p-platser | 25 740 | 24 300 |
| Hyresbortfall, p-platser | -1 350 | -2 850 |
| | <u>3 768 678</u> | <u>3 659 454</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Hyra klubbhus | 10 480 | 9 950 |
| Hyra släpkärra | 3 475 | 1 550 |
| Vattenavgifter individuell mätning samt fast avgift | 157 264 | 156 333 |
| Intäkt bredband | 206 609 | 204 367 |
| Övriga ersättningar (fsg material etc) | 9 800 | 11 918 |
| | <u>387 628</u> | <u>384 118</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| <i>Reparationer</i> | | |
| Gemensamhetsutrymmen | -12 700 | — |
| VVS | -23 491 | -48 882 |
| Bostäder | -46 299 | -22 100 |
| Byggnad | -3 944 | — |
| Övrigt | -16 203 | -34 182 |
| | <u>-102 637</u> | <u>-105 164</u> |
| <i>Underhåll</i> | | |
| VVS | -282 327 | -213 641 |
| Byggnad | -761 945 | -447 949 |
| Mark | -119 301 | -44 976 |
| | <u>-1 163 573</u> | <u>-706 566</u> |
| <i>Övriga driftskostnader</i> | | |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -227 032 | -228 718 |
| Försäkringspremier | -128 917 | -137 495 |
| Bredband och TV | -319 344 | -319 345 |
| Obligatorisk besiktningar | -56 459 | -38 519 |
| Snö- och halkbekämpning | -100 478 | -51 340 |
| Fordons- och maskinkostnader | -37 587 | -10 080 |
| Förbrukningsmaterial | -67 953 | -62 857 |
| Förbrukningsinventarier | -33 710 | -12 049 |
| Vatten | -205 221 | -193 255 |
| El | -102 208 | -114 678 |
| Sophantering och återvinning | -141 016 | -121 771 |
| Övriga fastighetskostnader | -39 858 | -10 726 |
| | <u>-1 459 783</u> | <u>-1 300 833</u> |
| Summa driftskostnader | <u>-2 725 992</u> | <u>-2 112 563</u> |

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 5 Fastighetsadministration | | |
| Förvaltningsarvode | -96 628 | -78 184 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -20 053 | -16 037 |
| Jubileum o städdagar | -23 600 | -56 901 |
| Kontorsmaterial | -2 656 | -2 558 |
| Porto | -2 100 | -1 950 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 380 | -6 290 |
| Övriga externa kostnader | -10 752 | -7 268 |
| | <u>-162 169</u> | <u>-169 188</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 6 Personalkostnader | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i> | | |
| Lön till övrig personal | -201 348 | -170 132 |
| Styrelsearvoden | -81 825 | -79 747 |
| Övriga kostnadsersättningar | -5 050 | - |
| Föreningsvald revisor | -1 500 | -1 500 |
| Summa löner | <u>-289 723</u> | <u>-251 379</u> |
| Sociala kostnader | -44 488 | -38 512 |
| Summa löner, ersättningar och sociala avgifter | <u>-334 211</u> | <u>-289 891</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Byggnader | -752 663 | -752 663 |
| Maskiner och inventarier | -53 883 | -47 387 |
| | <u>-806 546</u> | <u>-800 050</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter bankkonto | 32 834 | 10 616 |
| | <u>32 834</u> | <u>10 616</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande poster | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader, fastighetslån | -486 804 | -380 146 |
| Övriga finansiella kostnader | -5 652 | -6 048 |
| Räntekostnader, skattekonto | -3 567 | -2 559 |
| | <u>-496 023</u> | <u>-388 753</u> |

Not 10 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Byggnader

Anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| 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> |

| | | |
|------------------------------------|---------------|----------|
| Årets anskaffning markanläggningar | 52 888 | – |
| | <u>52 888</u> | <u>–</u> |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -13 168 464 | -12 415 801 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -760 568 | -752 663 |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i> | <u>-13 929 032</u> | <u>-13 168 464</u> |

Nedskrivningar byggnader

| | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar | -23 105 000 | -23 105 000 |
| <i>Utgående nedskrivningar</i> | <u>-23 105 000</u> | <u>-23 105 000</u> |

Planenligt restvärde byggnader

32 248 098

32 955 778

Mark

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 867 100 | 867 100 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde mark</i> | <u>867 100</u> | <u>867 100</u> |

Planenligt restvärde mark

867 100

867 100

Summa planenligt restvärde byggnader och mark

33 115 198

33 822 878

Taxeringsvärden Agaten 51

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 45 937 000 | 45 937 000 |
| Mark | 11 779 000 | 11 779 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 57 716 000 | 57 716 000 |
| <i>(varav lokaler)</i> | <i>(858 000)</i> | <i>(858 000)</i> |

Not 11 Inventarier

2023-12-31

2022-12-31

Anskaffningsvärden

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 283 398 | 226 505 |
| Årets anskaffning | – | 56 893 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i> | <u>283 398</u> | <u>283 398</u> |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -137 543 | -90 156 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -45 978 | -47 387 |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i> | <u>-183 521</u> | <u>-137 543</u> |

Planenligt restvärde inventarier

99 877

145 855

| Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 654 294 | 654 294 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | <i>654 294</i> | <i>654 294</i> |
| Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav | 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 | 727 322 | 672 469 |
| Not 13 Övriga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skattekonto | 3 843 | 59 770 |
| Momsfordran | 31 026 | – |
| Övriga fordringar | 285 | 350 |
| | <u>35 154</u> | <u>60 120</u> |
| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 111 672 | 120 825 |
| Förutbetalda underhållkostnader | 277 875 | 264 375 |
| Upplupen intäkt vattenavgifter | 12 966 | 30 131 |
| | <u>402 513</u> | <u>415 331</u> |
| Not 15 Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Nordea föreningskonto | 72 335 | 181 223 |
| Nordea plusgirokonto | 456 277 | 688 191 |
| SBAB Brf-konto | 1 283 815 | 1 250 981 |
| | <u>1 812 427</u> | <u>2 120 395</u> |

| Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 21 087 572 | 21 757 312 |
| Avgår kortfristig del, nästa års amortering | -687 404 | -643 000 |
| Avgår kortfristig del, lån som omförhandlas nästa år | -7 532 500 | -3 050 000 |
| Summa långfristig skuld till kreditinstitut | <u>12 867 668</u> | <u>18 064 312</u> |

| Kreditgivare | Ränta* | Bundet till | Ingående låneskuld | Årets amortering | Utgående låneskuld |
|---------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| SBAB | 4,01% | 2027-09-10 | 8 223 750 | -140 000 | 8 083 750 |
| SBAB | 1,05% | 2024-11-14 | 4 742 500 | -80 000 | 4 662 500 |
| SBAB | 4,63% | 2024-12-06 | 3 150 000 | -100 000 | 3 050 000 |
| SBAB | 1,16% | 2025-07-17 | 5 641 062 | -349 740 | 5 291 322 |
| *Senast kända räntesatser | | | <u>21 757 312</u> | <u>-669 740</u> | <u>21 087 572</u> |

Lån som förfaller till betalning

| | |
|--------------|-------------------|
| Inom 1 år | 687 404 |
| Inom 2- 5 år | 2 749 616 |
| Efter 5 år | <u>17 650 552</u> |
| | <u>21 087 572</u> |

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

| Not 17 Skatteskulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknad fastighetsavgift/skatt | 455 750 | 453 160 |
| | <u>455 750</u> | <u>453 160</u> |

| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Skuld för moms | – | 140 |
| Skuld för sociala avgifter och skatter | 43 713 | 43 576 |
| Övriga skulder | – | 6 453 |
| | <u>43 713</u> | <u>50 169</u> |

| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna semesterlöner | 12 578 | 7 497 |
| Upplupna sociala avgifter | 3 952 | 1 500 |
| Upplupna räntekostnader | 105 771 | 109 146 |
| Upplupna kostnader för el | 4 464 | 8 396 |
| Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning | – | 3 098 |
| Övriga upplupna kostnader | 58 326 | 30 205 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 384 599 | 384 177 |
| | <u>569 690</u> | <u>544 019</u> |

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

| | | |
|------------------------|---------------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 297 000 <i>μ</i> | 33 297 000 |
|------------------------|---------------------|------------|

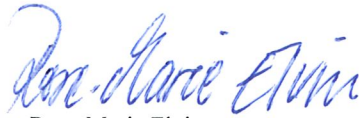
Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

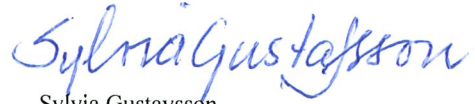
Mariestad den 2 maj 2024



Roger Holmén
Ordförande



Rose-Marie Elvin




Sylvia Gustavsson




Christian Ahl

Sylvia Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14/5 2024



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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

enskiilt 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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 den 14 maj 2024


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Karlsson
Förtroendevald revisor