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

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Årsredovisningen är upprättad av RevisorsCentrum i Skövde AB

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10-16

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Styrelsen för Brf Västra Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 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 m ²
Total bostadsarea uppgår till:	5 811 m ²
Total lokalarea uppgår till:	280 m ²

Årets taxeringsvärde:	58 500 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 716 000 kr

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

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 6%. Utgående årsavgifter (kallhyra) för 2024 utgör 683 kr/m². Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2025 beslutat om höjda årsavgifter med 2%. *A*

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 90 tkr och planerat underhåll för 992 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 5 176 tkr för de kommande fyra åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 294 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 750 tkr. Kommande års avsättningar tillsammans med fondens behållning är tillräckliga för att klara det planerade underhållet.

Föreningens underhållsfond

Ingående behållning

Årets avsättning	2 133 499
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	750 000
	-992 162
Utgående behållning	1 891 338

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av huskroppar, carpo	2012-2016	
Målning o arbete panel o fön	2021-2022	
Utbyte hissar	2023	pågående
Målning av fasader och fön	2023	
Byte av bergvärmepump	2023	
Markarbete utanför gårdshuse	2023	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utbyte hissar	314
Målningsarbete fasader och fönster	628
Målning gårdshuset	3
Markarbeten	8
Underhåll luftvärmepumpar	39

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll fasader o fönster	2025 och framåt	
Underhåll värmepumpar	2025 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. 

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Farmartjänst AB	Snöröjning, sandning och sopning
Mälarenergi AB	El
Vänerenergi	Bredband/TV/El
Kone AB, Motala Hissar AB	Hisservice
Presto	Brandskydd

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m
Roger Holmén	Ordförande	Stämman	2025
Rose-Marie Elvin	Sekreterare	Stämman	2025
Christian Ahl	Vice ordförande	Stämman	2025
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2026
Sylvia Johansson	Ledamot	Stämman	2026

Styrelsesuppleanter

Kristina Johansson			
Per Engen		Stämman	2025
Edin Sehic		Stämman	2025
		Stämman	2025

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2025
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2025

Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2025
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2025

Valberedning

Camilla Larsson	Sammanställande	Stämman	2025
Petra Hiort af Ornäs		Stämman	2025
Ulf Ryberg		Stämman	2025

Händelser under året
Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 291 tkr (föregående år förlust 72 tkr). Det förbättrade resultatet beror främst på högre intäkter samt minskad kostnader för snöröjning och underhållsarbeten. Årets resultat efter fondförändringar är 37 tkr högre jämfört med budgeterat resultat för 2024. Antagen budget för 2025 visar ett överskott.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-28. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 85 personer.

Överlåtelse

Under året har 7 st överlåtelse skett (f år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med

Medlemsarrangemang

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 433	4 156	4 044	3 943	3 720
Årets resultat	48	-336	294	277	128
Resultat efter avsättning/uttag underhållf	291	-72	100	-10	357
Balansomslutning	34 853	36 119	37 219	38 357	38 717
Eget kapital	13 853	13 805	14 134	13 840	13 191
Soliditet	40%	38%	38%	36%	34%
Likviditet	14%	23%	52%	27%	32%
Likviditet enligt styrelsens bedömning	94%	116%	132%	170%	130%
Årsavgift per kr/m ² upplåten med bostad	754	691	626	608	608
Driftskostnader kr/m ² , exkl. underhåll	246	257	242	232	179
Ränta kr/m ²	98	81	67	65	76
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	123	148	155	155	120
Underhållsfond kr/m ²	311	350	413	379	330
Skuldsättning kr/m ²	3 249	3 462	3 744	4 048	4 198
Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostad	3 405	3 629			
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkt	99%	97%			
Sparande kr/m ²	303	268			
Räntekänslighet	4,50%	5,25%			
Energikostnad kr/m ²	58	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	2 133 499	379 134	2 832 733	-335 802
Disposition enligt stämmobeslut				-335 802	335 802
Avsättning till underhållsfond		750 000		-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-992 162		992 162	
Årets resultat					
Vid årets slut	8 795 000	1 891 337	379 134	2 739 093	48 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 496 931
Årets resultat före fondförändring	48 346
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	992 162
Summa överskott	2 787 440

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 787 440
	2 787 440

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 998 203	3 768 678
Övriga rörelseintäkter	3	434 890	387 628
Summa rörelseintäkter		4 433 093	4 156 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 490 272	-2 725 992
Fastighetsadministration	5	-196 823	-162 169
Personalkostnader	6	-343 066	-334 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-802 216	-806 546
Summa rörelsekostnader		-3 832 377	-4 028 918
Rörelseresultat		600 716	127 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	42 105	32 834
Räntekostnader och liknande poster	9	-594 474	-496 023
Summa finansiella poster		-552 369	-463 189
Resultat efter finansiella poster		48 346	-335 802
Årets resultat		48 346	-335 802

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	32 330 877	33 115 198
Inventarier	11	55 632	99 877
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 386 509</u>	<u>33 215 075</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	654 294	654 294
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>654 294</u>	<u>654 294</u>
Summa anläggningstillgångar		33 040 803	33 869 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	4 524	35 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137 478	402 513
Summa kortfristiga fordringar		<u>142 002</u>	<u>437 667</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 670 234	1 812 427
Summa kassa och bank		<u>1 670 234</u>	<u>1 812 427</u>
Summa omsättningstillgångar		1 812 236	2 250 094
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 853 039</u>	<u>36 119 463</u>

R

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		1 891 337	2 133 500
Kapitaltillskott		379 134	379 134
Summa bundet eget kapital		<u>11 065 471</u>	<u>11 307 634</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 739 093	2 832 733
Årets resultat		48 346	-335 802
Summa fritt eget kapital		<u>2 787 439</u>	<u>2 496 931</u>
Summa eget kapital		13 852 911	13 804 565
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>7 943 750</u>	<u>12 867 668</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 943 750</u>	<u>12 867 668</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	11 845 244	8 219 904
Leverantörsskulder		113 816	158 174
Skatteskulder	17	470 013	455 750
Övriga kortfristiga skulder	18	52 425	43 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>574 880</u>	<u>569 690</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>13 056 378</u>	<u>9 447 231</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 853 039</u>	<u>36 119 463</u>

R

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	48 346	-335 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	802 216	806 546
	<u>850 562</u>	<u>470 744</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>850 562</u>	<u>470 744</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	295 665	37 784
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-16 192	-100 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 130 035</u>	<u>408 234</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-	-52 888
Minskning/ökning av byggnader och inventarier	26 350	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>26 350</u>	<u>-52 888</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering/lösen lån	-1 298 578	-669 740
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	-	6 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 298 578</u>	<u>-663 314</u>
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	-142 193	-307 968
Likvida medel vid årets slut	<u>1 812 427</u>	<u>2 120 395</u>
	1 670 234	1 812 427

Noter med redovisningsprinciper och tillägssuppgifter

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 räntetäckter 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

- 1 630 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 9 525 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2024
- 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
Laddstolpar	Linjär	20	5	2027
Inventarier	Linjär	20	5	

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 968 280	3 744 288
Hyror, p-platser	33 223	25 740
Hyresbortfall, p-platser	-3 300	-1 350
	<u>3 998 203</u>	<u>3 768 678</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Hyra klubbhus	10 960	10 480
Hyra släpkärra	1 750	3 475
Vattenavgifter individuell mätning samt fast avgift	207 775	157 264
Intäkt bredband	204 516	206 609
Intäkt laddstolpar	2 269	1 248
Övriga ersättningar (fsg material etc)	7 620	8 552
	<u>434 890</u>	<u>387 628</u>
Not 4 Driftskostnader		
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-1 320	-12 700
VVS	-23 834	-23 491
Bostäder	-30 073	-46 299
El	-6 861	-
Byggnad	-9 635	-3 944
Övrigt	-18 041	-16 203
	<u>-89 764</u>	<u>-102 637</u>
<i>Underhåll</i>		
VVS	-38 884	-282 327
Byggnad	-628 210	-761 945
Klubbhus	-2 553	-
Mark	-7 972	-119 301
Gemensamhetsutrymmen - hissar	-314 543	-
	<u>-992 162</u>	<u>-1 163 573</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-242 198	-227 032
Försäkringspremier	-135 076	-128 917
Bredband och TV	-319 344	-319 344
Obligatorisk besiktningar	-44 500	-56 459
Snö- och halkbekämpning	-60 988	-100 478
Fordons- och maskinkostnader	-20 137	-37 587
Förbrukningsmaterial	-55 520	-67 953
Förbrukningsinventarier	-34 720	-33 710
Vatten	-224 856	-205 221
El	-128 935	-102 208
Sophantering och återvinning	-128 617	-141 016
Övriga fastighetskostnader	-13 455	-39 858
	<u>-1 408 346</u>	<u>-1 459 783</u>
Summa driftskostnader	<u>-2 490 272</u>	<u>-2 725 993</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Not 5 Fastighetsadministration	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-106 468	-96 628
Arvode, yrkesrevisorer	-24 789	-20 053
Städdagar	-28 051	-23 600
Kontorsmaterial	-6 454	-2 656
Porto	-3 450	-2 100
Medlems- och föreningsavgifter	-6 380	-6 380
Bankkostnader	-1 317	-
Kostnad laddstolpar	-714	-
Övriga externa kostnader	-19 201	-10 752
	-196 823	-162 169
	2024-01-01	2023-01-01
Not 6 Personalkostnader	2024-12-31	2023-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-203 799	-201 348
Styrelsearvoden	-90 338	-81 825
Övriga kostnadsersättningar	-1 544	-5 050
Föreningsvald revisor	-1 601	-1 500
Summa löner	-297 282	-289 723
Sociala kostnader	-45 784	-44 488
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	-343 066	-334 211
	2024-01-01	2023-01-01
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	-752 663	-752 663
Maskiner och inventarier	-49 553	-53 883
	-802 216	-806 546
	2024-01-01	2023-01-01
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter bankkonto	42 105	32 834
	42 105	32 834
	2024-01-01	2023-01-01
Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-579 636	-486 804
Övriga finansiella kostnader	-4 662	-5 652
Räntekostnader, skattekonto	-10 176	-3 567
	-594 474	-496 023

Not 10 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
<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
Ingående anskaffningsvärde laddstolpar	52 888	—
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>69 282 130</u>	<u>69 229 242</u>
Årets anskaffning markanläggningar	—	52 888
Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	<u>-26 350</u>	<u>—</u>
	-26 350	52 888
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 929 032	-13 168 464
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-757 971</u>	<u>-760 568</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-14 687 003</u>	<u>-13 929 032</u>
<i>Nedskrivningar byggnader</i>		
Ingående nedskrivningar	<u>-23 105 000</u>	<u>-23 105 000</u>
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<u>-23 105 000</u>	<u>-23 105 000</u>
Planenligt restvärde byggnader	31 463 777	32 248 098
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>867 100</u>	<u>867 100</u>
<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	<u>32 330 877</u>	<u>33 115 198</u>
<i>Taxeringsvärden Agaten 51</i>		
Byggnader	45 965 000	45 937 000
Mark	<u>12 535 000</u>	<u>11 779 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>58 500 000</u>	<u>57 716 000</u>
(varav lokaler)	(858 000)	(858 000)
Not 11 Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>283 398</u>	<u>283 398</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>283 398</u>	<u>283 398</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-183 521	-137 543
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-44 245</u>	<u>-45 978</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-227 766</u>	<u>-183 521</u>
Planenligt restvärde inventarier	<u>55 632</u>	<u>99 877</u>

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	654 294	654 294
Utgående anskaffningsvärde	<u>654 294</u>	<u>654 294</u>
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	<u>314 044</u>	<u>314 044</u>
	<u>654 294</u>	<u>654 294</u>
Marknadsvärde på balansdagen	761 439	727 322
Not 13 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 259	3 843
Momsfordran	–	31 026
Övriga fordringar	<u>265</u>	<u>285</u>
	<u>4 524</u>	<u>35 154</u>
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	117 018	111 672
Förutbetalda underhållkostnader	–	277 875
Förutbetald medlemsavgift	6 380	–
Upplupen intäkt vattenavgifter	<u>14 080</u>	<u>12 966</u>
	<u>137 478</u>	<u>402 513</u>
Not 15 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Nordea föreningskonto	30 026	72 335
Nordea plusgirokonto	514 288	456 277
SBAB Brf-konto	<u>1 125 920</u>	<u>1 283 815</u>
	<u>1 670 234</u>	<u>1 812 427</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

Inteckningslån	19 788 994	21 087 572
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-717 700	-687 404
Avgår kortfristig del, lån som omförhandlas nästa år	-11 127 544	-7 532 500
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	7 943 750	12 867 668

Kreditgivare	Ränta*	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	4,01%	2027-09-10	8 083 750	-140 000	7 943 750
SBAB	Rörligt	2025-11-14	4 662 500	-80 000	4 582 500
SBAB	3,46%	2025-12-08	3 050 000	-700 000	2 350 000
SBAB	1,16%	2025-07-17	5 291 322	-378 578	4 912 744
*Senast kända räntesatser			21 087 572	-1 298 578	19 788 994

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	717 700
Inom 2- 5 år	2 870 800
Efter 5 år	16 200 494
	19 788 994

Enligt lånespecifikationen ovan framkommer att tre 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	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	470 013	455 750
	470 013	455 750

Not 18 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	7 506	-
Skuld för sociala avgifter och skatter	44 919	43 713
	52 425	43 713

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	24 893	12 578
Upplupna sociala avgifter	6 223	3 952
Upplupna räntekostnader	108 332	105 771
Upplupna kostnader för el	6 975	4 464
Övriga upplupna kostnader	26 960	58 326
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	401 497	384 599
	574 880	569 690

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

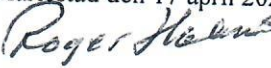
För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

33 297 000

33 297 000

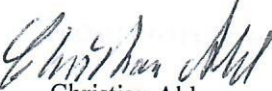
Mariestad den 17 april 2025


Roger Holmén

Ordförande

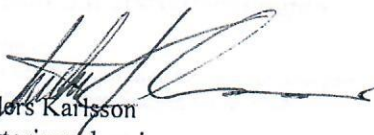

Rose-Marie Elvin


Sylvia Gustavsson


Christian Ahl


Sylvia Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19/5 2025


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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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

A

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 2024 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.

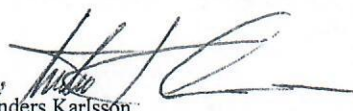
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

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 den 19 maj 2025


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Lef Karlsson
Förtroendevald revisor