
Bostadsrättsföreningen
Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Årsredovisning

för verksamhetsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



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
2025-01-01 - 2025-12-31

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:	63 126 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 500 000 kr

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

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2025-01-01 med 2%. Utgående årsavgifter (kallhyra) för 2025 utgör 697 kr/m². Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2026 beslutat om oförändrade årsavgifter.

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 116 tkr och planerat underhåll för 1 535 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande. Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 15 261 tkr för de kommande 15 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 017 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 750 tkr och kommande års avsättning är budgeterad till 750 tkr. Avsättningen är, utifrån aktuell underhållsplan, för låg. Styrelsen kommer i samband med övergången till K3 se över både underhållsplanen och kommande års avsättningsnivå.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 891 338
Årets avsättning	750 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-1 534 914
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 106 424</u>

Tidigare utfört underhåll

År Kommentar

Målning av huskroppar, carportar	2012-2016
Målning o arbete panel o fönster	2021-2022
Utbyte hissar	2024 pågående
Målning av fasader och fönser	2024
Byte av bergvärmepump	2023
Markarbete utanför gårdshuset	2023

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Takbehandling	73
Målningsarbete fasader och fönster	1 200
Målning gårdshuset	78
Underhåll luftvärmepumpar	184

Planerat underhåll

År

Kommentar

Underhåll fasader o fönster	2026 och framåt
Underhåll värmepumpar	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.

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 Hissår AB	Hisservice
Presto	Brandskydd

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m
Roger Holmén	Ordförande	Stämman	2026
Rose-Marie Elvin	Sekreterare	Stämman	2027
Christian Ahl	Vice ordförande	Stämman	2027
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2026
Sylvia Johansson	Ledamot	Stämman	2026

Styrelsesuppleanter

Kristina Johansson		Stämman	2026
Per Engen		Stämman	2026
Edin Sehic		Stämman	2026

Ordinarie revisorer

RevisorsCentrum i Skövde	Auktoriserad revisor	Stämman	2026
Ansvarig revisor: Petra Weiler			
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2026

Revisorssuppleanter

Ann-Sofie Udén	Revisor	Stämman	2026
----------------	---------	---------	------

Valberedning

Camilla Larsson	Sammanställande	Stämman	2026
Petra Hiort af Ornäs		Stämman	2026
Ulf Ryberg		Stämman	2026

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 322 tkr (föregående år vinst 291 tkr). Det förbättrade resultatet beror främst på högre intäkter. Årets resultat efter fondförändringar är 224 tkr högre jämfört med budgeterat resultat för 2025. Förbättring beror framförallt på lägre kostnader för driftskostnader samt räntekostnader. Antagen budget för 2026 visar ett överskott.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret en förlust på 464 tkr. Även kassaflödet är negativt för året. Anledningen till detta är att föreningen under året utfört underhåll på ca 1,5 msek som egenfinansierats. Budgeten för 2026 visar ett positivt kassaflöde.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-27. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 85 personer.

Överlåtelse

Under året har 4 st överlåtelse skett (f år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsarrangemang

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

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	4 531	4 433	4 156	4 044	3 943
Årets resultat	-464	48	-336	294	277
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	322	291	-72	100	-10
Balansomslutning	33 628	34 853	36 119	37 219	38 357
Eget kapital	13 389	13 853	13 805	14 134	13 840
Soliditet	40%	40%	38%	38%	36%
Likviditet	72%	14%	23%	52%	27%
Likviditet exkl lån som ska omförhandlas	72%	94%	116%	132%	170%
Årsavgift per kr/m ² upplåten med bostadsrätt	770	754	691	626	608
Driftskostnader kr/m ² , exkl. underhåll	253	246	257	242	232
Ränta kr/m ²	105	98	81	67	65
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	123	123	148	155	155
Underhållsfond kr/m ²	182	311	350	413	379
Skuldsättning kr/m ²	3 129	3 249	3 462	3 744	4 048
Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt	3 280	3 405	3 629		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99%	99%	97%		
Sparande kr/m ²	306	303	268		
Räntekänslighet	4,26%	4,50%	5,25%		
Energikostnad kr/m ²	64	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	1 891 337	379 134	2 739 093	48 346
Disposition enligt stämmobeslut				48 346	-48 346
Avsättning till underhållsfond		750 000		-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 534 914		1 534 914	
Årets resultat					-463 973
Vid årets slut	8 795 000	1 106 423	379 134	3 572 353	-463 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 787 439
Årets resultat före fondförändring	-463 973
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	1 534 914
Summa överskott	<u>3 108 381</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>3 108 381</u>
	3 108 381

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 083 044	3 998 203
Övriga rörelseintäkter	3	447 802	434 890
Summa rörelseintäkter		4 530 846	4 433 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 073 189	-2 490 272
Fastighetsadministration	5	-182 310	-196 823
Personalkostnader	6	-321 529	-343 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-795 899	-802 216
Summa rörelsekostnader		-4 372 927	-3 832 377
Rörelseresultat		157 919	600 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	16 636	42 105
Räntekostnader och liknande poster	9	-638 528	-594 474
Summa finansiella poster		-621 892	-552 369
Resultat efter finansiella poster		-463 973	48 346
Årets resultat		-463 973	48 346

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 572 906	32 330 877
Inventarier	11	17 704	55 632
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 590 610</u>	<u>32 386 509</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	654 294	654 294
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>654 294</u>	<u>654 294</u>
Summa anläggningstillgångar		32 244 904	33 040 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	12 069	4 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	150 135	137 478
Summa kortfristiga fordringar		<u>162 204</u>	<u>142 002</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 221 197	1 670 234
Summa kassa och bank		<u>1 221 197</u>	<u>1 670 234</u>
Summa omsättningstillgångar		1 383 401	1 812 236
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 628 305</u>	<u>34 853 039</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		1 106 424	1 891 337
Kapitaltillskott		379 134	379 134
Summa bundet eget kapital		10 280 558	11 065 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 572 353	2 739 093
Årets resultat		-463 973	48 346
Summa fritt eget kapital		3 108 380	2 787 439
Summa eget kapital		13 388 938	13 852 911
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	18 329 200	7 943 750
Summa långfristiga skulder		18 329 200	7 943 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	730 000	11 845 244
Leverantörsskulder		86 316	113 816
Skatteskulder	17	481 148	470 013
Övriga kortfristiga skulder	18	50 472	52 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	562 231	574 880
Summa kortfristiga skulder		1 910 167	13 056 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 628 305	34 853 039

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-463 973	48 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	795 899	802 216
	<u>331 926</u>	<u>850 562</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>331 926</u>	<u>850 562</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-20 202	295 665
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-30 967	-16 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>280 757</u>	<u>1 130 035</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av byggnder och inventarier	—	26 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	—	<u>26 350</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering/lösen lån	-729 794	-1 298 578
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-729 794</u>	<u>-1 298 578</u>
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	1 670 234	1 812 427
Likvida medel vid årets slut	<u>1 221 197</u>	<u>1 670 234</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

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 10 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2025
- 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

	<i>Avskrivningsplan</i>	<i>%</i>	<i>Antal år</i>	<i>Slutår</i>
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.

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	4 048 434	3 968 280
Hyor, p-platser	36 860	33 223
Hyresbortfall, p-platser	-2 250	-3 300
	<u>4 083 044</u>	<u>3 998 203</u>
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Hyra klubbhus	8 920	10 960
Hyra släpkärra	1 455	1 750
Vattenavgifter individuell mätning samt fast avgift	220 957	207 775
Intäkt bredband	207 207	204 516
Intäkt laddstolpar	1 488	2 269
Övriga ersättningar (fsg material etc)	7 775	7 620
	<u>447 802</u>	<u>434 890</u>
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-2 638	-1 320
VVS	-42 631	-23 834
Bostäder	-10 767	-30 073
El	-1 163	-6 861
Byggnad	-17 259	-9 635
Pool	-15 137	-
Övrigt	-26 816	-18 041
	<u>-116 411</u>	<u>-89 764</u>
<i>Underhåll</i>		
VVS	-60 500	-38 884
Byggnad	-1 274 003	-628 210
Klubbhus	-77 513	-2 553
Mark	-	-7 972
Värme/ventilation - funktionskontroll värmepannor etc	-122 898	-
Gemensamhetsutrymmen - hissar	-	-314 543
	<u>-1 534 914</u>	<u>-992 162</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-242 443	-242 198
Försäkringspremier	-141 594	-135 076
Bredband och TV	-319 344	-319 344
Obligatoriska besiktningar	-48 556	-44 500
Snö- och halkbekämpning	-43 843	-60 988
Fordons- och maskinkostnader	-20 823	-20 137
Förbrukningsmaterial	-60 021	-55 520
Förbrukningsinventarier	-23 927	-34 720
Vatten	-248 156	-224 856
El	-140 811	-128 935
Sophantering och återvinning	-123 421	-128 617
Övriga fastighetskostnader	-8 925	-13 455
	<u>-1 421 864</u>	<u>-1 408 346</u>
Summa driftskostnader	-3 073 189	-2 490 272

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 5 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	-95 146	-106 468
Arvode, yrkesrevisorer	-19 745	-24 789
Städdagar	-34 348	-28 051
Kontorsmaterial	-3 627	-6 454
Porto	-2 257	-3 450
Medlems- och föreningsavgifter	-6 380	-6 380
Bankkostnader	-4 550	-1 317
Kostnad laddstolpar	-752	-714
Övriga externa kostnader	-15 505	-19 201
	<u>-182 310</u>	<u>-196 823</u>
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-168 671	-203 799
Styrelsearvoden	-99 790	-91 939
Övriga kostnadsersättningar	-1 792	-1 544
Summa löner	<u>-270 253</u>	<u>-297 282</u>
Sociala kostnader	-51 276	-45 784
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	<u>-321 529</u>	<u>-343 066</u>
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-752 663	-752 663
Maskiner och inventarier	-43 236	-49 553
	<u>-795 899</u>	<u>-802 216</u>
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter bankkonto	16 636	42 105
	<u>16 636</u>	<u>42 105</u>
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	-629 233	-579 636
Övriga finansiella kostnader	-302	-4 662
Räntekostnader, skattekonto	-8 993	-10 176
	<u>-638 528</u>	<u>-594 474</u>

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	<u>26 538</u>	<u>52 888</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	69 255 780	69 282 130
Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	<u>—</u>	<u>-26 350</u>
	—	-26 350
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 687 003	-13 929 032
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-757 971</u>	<u>-757 971</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-15 444 974	-14 687 003
<i>Nedskrivningar byggnader</i>		
Ingående nedskrivningar	<u>-23 105 000</u>	<u>-23 105 000</u>
<i>Utgående nedskrivningar</i>	-23 105 000	-23 105 000
Planenligt restvärde byggnader	30 705 806	31 463 777
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>867 100</u>	<u>867 100</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	867 100	867 100
Planenligt restvärde mark	867 100	867 100
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	<u>31 572 906</u>	<u>32 330 877</u>
<i>Taxeringsvärden Agaten 51</i>		
Byggnader	50 957 000	45 965 000
Mark	<u>12 169 000</u>	<u>12 535 000</u>
Totalt taxeringsvärde	63 126 000	58 500 000
Not 11 Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>283 398</u>	<u>283 398</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	283 398	283 398
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-227 766	-183 521
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-37 928</u>	<u>-44 245</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-265 694	-227 766
Planenligt restvärde inventarier	<u>17 704</u>	<u>55 632</u>

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
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	784 329	761 439
Not 13 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 804	4 259
Övriga fordringar	265	265
	<u>12 069</u>	<u>4 524</u>
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	122 878	117 018
Förutbetald medlemsavgift	–	6 380
Upplupen ränteintäkt	16 485	–
Upplupen intäkt vattenavgifter	10 772	14 080
	<u>150 135</u>	<u>137 478</u>
Not 15 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Nordea föreningskonto	17 943	30 026
Nordea plusgirokonto	477 334	514 288
SBAB Brf-konto	725 920	1 125 920
	<u>1 221 197</u>	<u>1 670 234</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 059 200	19 788 994
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-730 000	-717 700
Avgår kortfristig del, lån som omförhandlas nästa år	—	-11 127 544
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>18 329 200</u>	<u>7 943 750</u>

Kreditgivare	Ränta*	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	4,01%	2027-09-10	7 943 750	-140 000	7 803 750
SBAB	3,14%	2028-03-14	4 582 500	-80 000	4 502 500
SBAB	3,21%	2028-03-15	2 350 000	-100 000	2 250 000
SBAB	3,04%	2029-07-13	4 912 744	-409 794	4 502 950
*Senast kända räntesatser			<u>19 788 994</u>	<u>-729 794</u>	<u>19 059 200</u>

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	730 000
Inom 2- 5 år	2 920 000
Efter 5 år	15 409 200
	<u>19 059 200</u>

Not 17 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	481 148	470 013
	<u>481 148</u>	<u>470 013</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	1 837	7 506
Skuld för sociala avgifter och skatter	48 635	44 919
	<u>50 472</u>	<u>52 425</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	10 990	24 893
Upplupna sociala avgifter	2 748	6 223
Upplupna räntekostnader	129 823	108 332
Upplupna kostnader för el	7 502	6 975
Övriga upplupna kostnader	19 129	26 960
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 039	401 497
	<u>562 231</u>	<u>574 880</u>

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 297 000	33 297 000

Årsredovisningens innehåll beslutades den 28 april 2026

 Roger Holmén
Ordförande

 Rose-Marie Elvin


 Sylvania Gustavsson

 Christian Ahl

 Sylvia Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 maj 2026
RevisorsCentrum / Skövde AB


Petra Weiler
Auktoriserad revisor


Lef 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 2025.

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 2025 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolagets 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 18 maj 2026

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Leif Karlsson
Förtroendevald revisor