
Bostadsrättsföreningen
Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning

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

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Styrelsen för Brf Västra Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Årets taxeringsvärde:	35 521 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	35 521 000 kr

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

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2012-07-01 med 2 %. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör för 2017 608 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2018 beslutat om oförändrade årsavgifter. *A*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 107 tkr och planerat underhåll för 991 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 1 790 tkr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 358 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr. Styrelsen kommer under 2018 se över underhållsplanen.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 280 032
Årets avsättning	800 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-991 238
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 088 794</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Byte värmepannor	2010-2016	
Målning av huskroppar, carportar	2012-2016	

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Byte och service värmepannor	622
Takbehandling	336
Målning relaxavdelning	33

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Yttre miljö	2018	
Underhåll fasader o fönster	2018-2021	

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	EI
Bredbandsbolaget AB	Kabel-TV
Kone AB	Hisservice
Cupola AB	Brandskydd <i>A</i>

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Roger Holmén	Ordförande	Stämman	2018
Rose-Marie Ragnarsson	Sekreterare	Stämman	2019
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2018
Petra Hiort af Ornäs	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter

Kristina Hedfors		Stämman	2018
Christina Nilsson		Stämman	2018
Sylvia Johansson		Stämman	2018

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2018
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2018

Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2018
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2018

Valberedning

Ulf Ryberg	Sammanställande	Stämman	2018
Camilla Larsson		Stämman	2018
Östen Hedman		Stämman	2018

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 242 tkr (föregående år 261 tkr). Den stora kostnadsminskningen vid jämförelse mot föregående år är räntekostnaderna. Detta tack vare räntekonverteringar till lägre räntesatser. Årets resultat jämfört med budget är likvärdigt. Antagen budget för 2018 visar ett överskott.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2017-05-30. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer


Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 92 personer.

Överlåtelse

Under året har 1 st överlåtelse skett (f år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemmsarrangemang

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

Under året har föreningen firat 25-års jubileum, vilket var mycket uppskattat av medlemmarna. 

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	3 727	3 732	3 883	3 930	3 768
Årets resultat	51	407	187	-430	433
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	242	261	311	-120	317
Balansomslutning	40 200	40 951	41 127	41 661	42 934
Eget kapital	11 479	11 428	11 021	10 834	11 264
Soliditet	29%	28%	27%	26%	26%
Likviditet	166%	167%	155%	138%	207%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	608	608	608	608	608
Driftskostnader kr/m ²	170	158	152	220	137
Ränta kr/m ²	92	111	156	208	219
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	138	138	120	86	86
Underhållsfond kr/m ²	187	220	195	217	270
Lån kr/m ²	4795	4928	5055	5173	5294

Förändringar i eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Underhålls- Balanserat		Årets	
	Insatser	fond	resultat	resultat
Vid årets början	8 795 000	1 280 032	946 230	406 877
Disposition enligt stämmobeslut			406 877	-406 877
Avsättning till underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-991 238	991 238	
Årets resultat				51 167
Vid årets slut	8 795 000	1 088 794	1 544 345	51 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 353 107
Årets resultat före fondförändring	51 167
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	991 238
Summa överskott	1 595 512

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	1 595 512
	1 595 512

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 542 748	3 541 473
Övriga rörelseintäkter	3	184 546	190 985
Summa rörelseintäkter		3 727 294	3 732 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 979 912	-1 575 182
Fastighetsadministration	5	-179 549	-147 950
Personalkostnader	6	-266 857	-239 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-724 413	-719 830
Summa rörelsekostnader		-3 150 731	-2 682 655
Rörelseresultat		576 563	1 049 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	7 953	332
Räntekostnader och liknande poster	9	-533 349	-643 258
Summa finansiella poster		-525 396	-642 926
Resultat efter finansiella poster		51 167	406 877
Årets resultat		51 167	406 877

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	36 812 756	37 531 669
Inventarier	11	21 083	26 583
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>36 833 839</u>	<u>37 558 252</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	657 356	657 356
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>657 356</u>	<u>657 356</u>
Summa anläggningstillgångar		37 491 195	38 215 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	13	4 989	–
Övriga fordringar	14	6 591	9 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 098	133 411
Summa kortfristiga fordringar		<u>151 678</u>	<u>143 071</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 556 759	2 592 586
Summa kassa och bank		<u>2 556 759</u>	<u>2 592 586</u>
Summa omsättningstillgångar		2 708 437	2 735 657
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 199 632</u>	<u>40 951 265</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		1 088 794	1 280 032
Summa bundet eget kapital		<u>9 883 794</u>	<u>10 075 032</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 544 345	946 230
Årets resultat		51 167	406 877
Summa fritt eget kapital		<u>1 595 512</u>	<u>1 353 107</u>
Summa eget kapital		11 479 306	11 428 139
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>27 090 949</u>	<u>27 888 350</u>
Summa långfristiga skulder		<u>27 090 949</u>	<u>27 888 350</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 326	122 439
Skatteskulder	18	283 841	265 194
Övriga kortfristiga skulder	19	814 081	788 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	473 129	458 830
Summa kortfristiga skulder		<u>1 629 377</u>	<u>1 634 776</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 199 632</u>	<u>40 951 265</u>

K

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 har tillämpats från 1 januari 2016.

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 408 025 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 687 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2017
- 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

Från 1/1 2014 tillämpas rak avskrivningsplan, som en anpassning till K2-regelverket.

Markvärdet är ej föremål för avskrivning. *L*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 531 948	3 531 948
Hyror, p-platser	10 800	11 775
Hyresbortfall, p-platser	–	-2 250
	<u>3 542 748</u>	<u>3 541 473</u>
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Hyra klubbhus	8 220	6 588
Hyra släpkärra	1 950	3 300
Vattenavgifter	160 588	158 405
Försäkringsersättningar	–	4 891
Övriga ersättningar (fsg material etc)	13 788	17 801
	<u>184 546</u>	<u>190 985</u>
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-17 143	-9 676
VVS	-29 905	-2 320
Bostäder	-1 999	-18 224
Värme/Ventilation	-10 363	-18 796
Byggnad	-19 526	-4 020
Övrigt	-27 793	-3 522
	<u>-106 729</u>	<u>-56 558</u>
<i>Underhåll</i>		
Värmepannor	-621 903	-57 130
Klubbhus	-32 688	-37 315
Byggnad	-336 647	-559 906
	<u>-991 238</u>	<u>-654 351</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 790	-141 051
Försäkringspremier	-110 662	-97 593
Kabel-TV	-65 575	-73 834
Obligatorisk besiktningar	-13 042	-7 254
Snö- och halkbekämpning	-14 463	-31 413
Fordons- och maskinkostnader	-7 065	-17 201
Förbrukningsmaterial	-51 416	-49 541
Förbrukningsinventarier	-73 575	-53 384
Vatten	-184 701	-186 758
El	-122 744	-125 332
Sophantering och återvinning	-74 997	-75 103
Övriga fastighetskostnader	-20 915	-5 809
	<u>-881 945</u>	<u>-864 273</u>
Summa driftskostnader	<u>-1 979 912</u>	<u>-1 575 182</u>

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 5 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	-83 105	-86 627
Arvode, yrkesrevisorer	-10 338	-11 786
Jubileum o städdagar	-64 663	-
Kontorsmaterial	-1 297	-1 071
Telefon och porto	-6 112	-3 067
Medlems- och föreningsavgifter	-5 860	-5 860
Övriga externa kostnader	-8 174	-39 539
	<u>-179 549</u>	<u>-147 950</u>
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-152 706	-134 893
Styrelsearvoden	-60 800	-59 800
Övriga kostnadsersättningar	-1 165	-
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
Summa löner	<u>-215 671</u>	<u>-195 693</u>
Sociala kostnader	-51 186	-44 000
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	<u>-266 857</u>	<u>-239 693</u>
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-718 913	-718 913
Maskiner och inventarier	-5 500	-917
	<u>-724 413</u>	<u>-719 830</u>
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter, skattekonto	4	36
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	-
Ränteintäkter bankkonto	7 949	296
	<u>7 953</u>	<u>332</u>
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	-526 284	-636 688
Övriga finansiella kostnader	-5 582	-5 097
Räntekostnader, skattekonto	-1 483	-1 473
	<u>-533 349</u>	<u>-643 258</u>

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 10 Byggnader och mark

2017-12-31

2016-12-31

Byggnader

Anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 360 879	68 360 879
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	193 363	193 363
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>68 554 242</u>	<u>68 554 242</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 784 673	-8 065 760
Årets avskrivningar enligt plan	-718 913	-718 913
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-9 503 586</u>	<u>-8 784 673</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

35 945 656 36 664 569

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

36 812 756 37 531 669

Taxeringsvärden Agaten 51

Byggnader	28 292 000	28 292 000
Mark	7 229 000	7 229 000
Totalt taxeringsvärde	<u>35 521 000</u>	<u>35 521 000</u>
<i>(varav lokaler)</i>	<i>(709 000)</i>	<i>(709 000)</i>

Not 11 Inventarier

2017-12-31

2016-12-31

Anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	102 160	88 410
Årets anskaffning	-	27 500
Avyttringar och utrangeringar	-74 660	-13 750
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>27 500</u>	<u>102 160</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 577	-88 410
Årets avskrivningar enligt plan	-5 500	-917
Avyttringar och utrangeringar	74 660	13 750
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-6 417</u>	<u>-75 577</u>

Planenligt restvärde inventarier

21 083 26 583

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	657 356	657 356
Utgående anskaffningsvärde	657 356	657 356
Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav	657 356	657 356
<i>Specifikation långfristiga värdepapper</i>		
Andelar SBC	500	500
Obligationsfond Nordea	339 750	339 750
Penningmarknadsfond Nordea	317 106	317 106
	657 356	657 356
Marknadsvärde på balansdagen	713 022	711 965
Not 13 Avgifts- och hyresfordringar	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 989	–
	4 989	–
Not 14 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	6 591	9 660
	6 591	9 660
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 838	91 295
Förutbetald kabel-TV	5 962	5 893
Upplupen intäkt vattenavgifter	37 298	36 223
	140 098	133 411
Not 16 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Nordea föreningskonto	545 218	588 993
Nordea sparkonto	–	553 425
SBAB Brf-konto	2 011 541	1 450 168
	2 556 759	2 592 586

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	27 865 949	28 638 350
Avgår kortfristig del	-775 000	-750 000
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	27 090 949	27 888 350

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	1,89%	2018-02-12	10 045 000	-125 000	9 920 000
SBAB	1,99%	2020-11-20	5 222 500	-80 000	5 142 500
SBAB	1,76%	2019-11-20	4 750 000	-100 000	4 650 000
SBAB	1,68%	2021-09-21	7 245 850	-217 401	7 028 449
SBAB	1,72%	2022-05-20	1 375 000	-250 000	1 125 000
			28 638 350	-772 401	27 865 949

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	775 000
Inom 2- 5 år	3 100 000
Efter 5 år	23 990 949
	27 865 949

Not 18 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	283 841	265 194
	283 841	265 194

Not 19 Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld för sociala avgifter och skatter	39 081	38 313
Övriga kortfristiga låneskulder	775 000	750 000
	814 081	788 313

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	10 386	6 607
Upplupna sociala avgifter	3 263	2 076
Upplupna räntekostnader	87 781	103 418
Upplupna kostnader för el	15 191	13 414
Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning	6 641	5 041
Övriga upplupna kostnader	12 311	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 556	328 274
	473 129	458 830

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

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

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Mariestad den 7 maj 2018



Roger Holmén
Ordförande



Rose-Marie Ragnarsson



Torbjörn Olsson



Petra Hiort af Ornäs



Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17/5 2018



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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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 på fel. 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 oegentlig-

heter eller fel 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 fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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

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 2017 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 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 revisionsssed 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 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 17 maj 2018


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Karlsson
Förtroendevald revisor