

---

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

---

**Årsredovisning**  
för verksamhetsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen  
Org nr 716449-4531

---

### Innehållsförteckning

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

---

Styrelsen för Brf Västra Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Total tomtarea uppgår till: 26 038 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea uppgår till: 5 811 m<sup>2</sup>

Total lokalarea uppgår till: 280 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde: 43 861 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 38 295 000 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 2019 608 kr/m<sup>2</sup> och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2020 beslutat om oförändrade årsavgifter.



## Underhåll

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 434 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

### Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 7 003 tkr för de kommande tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 700 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr.

### Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 780 625
Årets avsättning	800 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-434 444
<i>Utgående behållning</i>	<u>2 146 181</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Byte värmepannor	2010-2017	
Målning av huskroppar, carportar	2012-2016	

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Diverse målningsarbeten	300
Funktionskontroll värmepannor	57
Markarbeten - förbättring yttre miljö	77

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Yttre miljö	2020	Även byte till LED-belysning.
Underhåll fasader o fönster	2020-2021	
Installation fiber	2020	
Balkonger baksidor	2020-2021	

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	El
Telenor	Kabel-TV
Kone AB	Hisservice
Cupola AB	Brandskydd

## 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	2020
Rose-Marie Ragnarsson	Sekreterare	Stämman	2021
Petra Hiort af Ornäs	Vice ordförande	Stämman	2021
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2020
Sylvia Johansson	Ledamot	Stämman	2020

### Styrelsesuppleanter

Kristina Hedfors		Stämman	2020
Per Engen		Stämman	2020
Christian Ahl		Stämman	2020

### Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2020

### Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2020

### Valberedning

Ulf Ryberg	Sammanställande	Stämman	2020
Camilla Larsson		Stämman	2020
Östen Hedman		Stämman	2020

### Händelser under året

#### Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 256 tkr (föregående år 271 tkr). Resultatet ligger på samma nivå som tidigare år. Räntekostnaderna, som är en stor del av kostnadsmassan i föreningen, har fortsatt minska i takt med att amortering på lånen sker. Konvertering av ett lån under året, som hamnade på en lägre nivå än tidigare (från 1,76% till 1,31%). I slutet av 2019 valde styrelsen att göra en extra amortering på 1 000 tkr, för att på sikt ytterligare sänka räntekostnaderna. Årets resultat jämfört med budget visar på ett bättre resultat, vilket framförallt beror på en försiktighet i budgeterade kostnader. Antagen budget för 2020 visar ett överskott.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2019-05-28. Styrelsen har hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

#### Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 89 personer.

#### Överlåtelse

Under året har 8 st överlåtelse skett (f år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Medlemsarrangemang

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. Midsommar- och nyårsfirandet har hållits i gårdshuset för de medlemmar som önskar. *A*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 749	3 944	3 727	3 732	3 883
Årets resultat	621	962	51	407	187
Resultat efter avsättning/uttag underhållfond	256	271	242	261	311
Balansomslutning	39 216	40 395	40 200	40 951	41 127
Eget kapital	13 063	12 442	11 479	11 428	11 021
Soliditet	33%	31%	29%	28%	27%
Likviditet	179%	210%	166%	167%	155%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>	608	608	608	608	608
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> , exkl underhåll	185	215	170	158	152
Ränta kr/m <sup>2</sup>	85	88	92	111	156
Avsättning till underhållsfonden kr/m <sup>2</sup>	138	138	138	138	120
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	369	306	187	220	195
Lån kr/m <sup>2</sup>	4343	4657	4795	4928	5055

Förändringar i eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 795 000	1 780 625	903 680	962 386
Disposition enligt stämmobeslut			962 386	-962 386
Avsättning till underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-434 444	434 444	
Årets resultat				621 205
Vid årets slut	8 795 000	2 146 181	1 500 510	621 205


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 866 066
Årets resultat före fondförändring	621 205
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	434 444
Summa överskott	2 121 715

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 121 715
	2 121 715

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 557 148	3 547 548
Övriga rörelseintäkter	3	191 528	396 432
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 748 676</b>	<b>3 943 980</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 512 079	-1 358 508
Fastighetsadministration	5	-149 149	-154 848
Personalkostnader	6	-252 468	-237 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-731 348	-729 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 645 044</b>	<b>-2 479 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 103 632</b>	<b>1 464 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	9 384	7 770
Räntekostnader och liknande poster	9	-491 811	-509 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-482 427</b>	<b>-501 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>621 205</b>	<b>962 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>621 205</b>	<b>962 386</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	35 374 930	36 093 843
Inventarier	11	32 621	45 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 407 551</b>	<b>36 138 899</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	657 356	657 356
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>657 356</b>	<b>657 356</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 064 907</b>	<b>36 796 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	13	7 832	1 000
Övriga fordringar	14	16 049	6 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148 058	350 621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 939</b>	<b>358 238</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	2 978 837	3 240 601
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 978 837</b>	<b>3 240 601</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 150 776</b>	<b>3 598 839</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 215 683</b>	<b>40 395 094</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		2 146 181	1 780 626
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 941 181</b>	<b>10 575 626</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 500 510	903 680
Årets resultat		621 205	962 386
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 121 715</b>	<b>1 866 066</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 062 896</b>	<b>12 441 692</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	24 393 898	26 239 370
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 393 898</b>	<b>26 239 370</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		845 736	825 000
Leverantörsskulder		58 074	57 812
Skatteskulder	18	330 717	307 199
Övriga kortfristiga skulder	19	29 535	34 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	494 827	489 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 758 889</b>	<b>1 714 032</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 215 683</b>	<b>40 395 094</b>

## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

### Not 1

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. 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 21,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 408 025 kr.

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

- 1 377 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 049 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2019
- 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. *fl*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
Årsavgifter, bostäder	3 531 948	3 531 948
Hyror, p-platser	27 000	16 200
Hyresbortfall, p-platser	-1 800	-600
	<u>3 557 148</u>	<u>3 547 548</u>
	2019-01-01	2018-01-01
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	2019-12-31	2018-12-31
Hyra klubbhus	9 320	12 340
Hyra släpkärra	2 075	2 300
Vattenavgifter	164 324	162 469
Försäkringsersättningar	-	180 782
Övriga ersättningar (fsg material etc)	15 809	38 541
	<u>191 528</u>	<u>396 432</u>
	2019-01-01	2018-01-01
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	2019-12-31	2018-12-31
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-4 496	-
VVS	-43 415	-26 576
Bostäder	-32 478	-225 656
Byggnad	-37 216	-22 203
Övrigt	-19 426	-61 515
	<u>-137 031</u>	<u>-335 950</u>
<i>Underhåll</i>		
Funktionskontroll värmepannor	-57 462	-
Markanläggning	-77 214	-
Byggnad	-299 768	-108 168
	<u>-434 444</u>	<u>-108 168</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 308	-164 409
Försäkringspremier	-122 054	-116 983
Kabel-TV	-74 157	-71 551
Obligatorisk besiktningar	-33 623	-30 750
Snö- och halkbekämpning	-31 713	-35 685
Fordons- och maskinkostnader	-4 109	-13 195
Förbrukningsmaterial	-42 286	-40 824
Förbrukningsinventarier	-35 149	-7 643
Vatten	-178 231	-199 864
El	-142 056	-136 706
Sophantering och återvinning	-97 936	-85 761
Övriga fastighetskostnader	-12 982	-11 019
	<u>-940 604</u>	<u>-914 390</u>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 512 079</b>	<b>-1 358 508</b>



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 5 Fastighetsadministration</b>		
Förvaltningsarvode	-88 011	-82 871
Arvode, yrkesrevisor	-12 244	-11 669
Jubileum o städdagar	-28 768	-30 366
Kontorsmaterial	-1 873	-1 014
Telefon och porto	-6 519	-6 124
Medlems- och föreningsavgifter	-5 980	-5 860
Övriga externa kostnader	-5 754	-16 944
	<u>-149 149</u>	<u>-154 848</u>
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-155 954	-138 112
Styrelsearvoden	-58 400	-57 800
Övriga kostnadsersättningar	-996	-
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
<b>Summa löner</b>	<u>-216 350</u>	<u>-196 912</u>
Sociala kostnader	-36 118	-40 098
<b>Summa löner, ersättningar och sociala avgifter</b>	<u>-252 468</u>	<u>-237 010</u>
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-718 913	-718 913
Maskiner och inventarier	-12 435	-10 701
	<u>-731 348</u>	<u>-729 614</u>
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter bankkonto	9 384	7 770
	<u>9 384</u>	<u>7 770</u>
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	-483 781	-502 253
Övriga finansiella kostnader	-6 402	-5 493
Räntekostnader, skattekonto	-1 628	-1 638
	<u>-491 811</u>	<u>-509 384</u>

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

**Not 10 Byggnader och mark**

2019-12-31

2018-12-31

**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>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan*

Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 222 499	-9 503 586
Årets avskrivningar enligt plan	-718 913	-718 913
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-10 941 412</u>	<u>-10 222 499</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**

34 507 830

35 226 743

**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**

35 374 930

36 093 843

*Taxeringsvärden Agaten 51*

Byggnader	34 564 000	31 093 000
Mark	9 297 000	7 202 000
Totalt taxeringsvärde	<u>43 861 000</u>	<u>38 295 000</u>
<i>(varav lokaler)</i>	<i>(881 000)</i>	<i>(709 000)</i>

**Not 11 Inventarier**

2019-12-31

2018-12-31

*Anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde	62 174	27 500
Årets anskaffning	-	34 674
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>62 174</u>	<u>62 174</u>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan*

Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 118	-6 417
Årets avskrivningar enligt plan	-12 435	-10 701
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-29 553</u>	<u>-17 118</u>

**Planenligt restvärde inventarier**

32 621

45 056

**Bostadsrättsföreningen Västra Skogen**

Org nr 716449-4531

<b>Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	657 356	657 356
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>657 356</i>	<i>657 356</i>
<b>Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav</b>	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
	<u>657 356</u>	<u>657 356</u>
Marknadsvärde på balansdagen	719 790	713 525
<b>Not 13 Avgifts- och hyresfordringar</b>	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 832	1 000
	<u>7 832</u>	<u>1 000</u>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	16 049	6 617
	<u>16 049</u>	<u>6 617</u>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 645	100 725
Förutbetald kabel-TV	6 200	5 963
Upplupen intäkt vattenavgifter	35 213	38 382
Upplupen försäkringsersättning vattenskada	–	205 551
	<u>148 058</u>	<u>350 621</u>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>	2019-12-31	2018-12-31
Nordea föreningskonto	950 143	821 290
SBAB Brf-konto	2 028 694	2 419 311
	<u>2 978 837</u>	<u>3 240 601</u>



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 239 634	27 064 370
Avgår kortfristig del	-845 736	-825 000
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	24 393 898	26 239 370

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	1,88%	2022-09-16	9 783 750	-140 000	9 643 750
SBAB	1,99%	2020-11-20	5 062 500	-80 000	4 982 500
SBAB	1,31%	2023-12-06	4 550 000	-1 100 000	3 450 000
SBAB	1,68%	2021-09-21	6 793 120	-254 736	6 538 384
SBAB	1,72%	2022-05-20	875 000	-250 000	625 000
			27 064 370	-1 824 736	25 239 634

*Lån som förfaller till betalning*

Inom 1 år	845 736
Inom 2- 5 år	3 382 944
Efter 5 år	21 010 954
	25 239 634

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

<b>Not 18 Skatteskulder</b>	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	330 717	307 199
	330 717	307 199

<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för sociala avgifter och skatter	29 535	34 100
	29 535	34 100

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	10 112	8 539
Upplupna sociala avgifter	3 177	2 683
Upplupna räntekostnader	85 565	86 847
Upplupna kostnader för el	17 161	16 873
Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning	6 855	8 850
Övriga upplupna kostnader	13 037	14 499
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	358 920	351 630
	494 827	489 921

**Övriga noter**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

*För egna skulder och avsättningar*

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

**Eventualförpliktelser**

Inga Inga

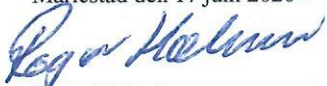
**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång. *R*

**Bostadsrättsföreningen Västra Skogen**

Org nr 716449-4531

Mariestad den 17 juni 2020



Roger Holmén  
Ordförande



Rose-Marie Ragnarsson



Sylvia Johansson



Petra Hiort af Örnäs



Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24/6 2020



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

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

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



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 revisionsred 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 24 juni 2020

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Leif Karlsson  
Förtroendevald revisor