
Bostadsrättsföreningen
Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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
2016-01-01 - 2016-12-31

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 m²

Total bostadsarea uppgår till: 5 811 m²

Total lokalarea uppgår till: 280 m²

Årets taxeringsvärde: 35 521 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 22 495 000 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 2016 608 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2017 beslutat om oförändrade årsavgifter.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 654 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 430 tkr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 86 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr. Styrelsen kommer under 2017 revidera underhållsplanen.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 134 383
Årets avsättning	800 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-654 351
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 280 032</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Byte värmepannor	2010-2015	
Målning av huskroppar	2012-2015	

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Byte värmepannor	57
Altan till klubbhuset	37
Målning etc carportar	560

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Byte värmepannor	2017	
Behandling tegelpannor	2017-2018	

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
Bredbandsbolaget AB	Kabel-TV
Kone AB	Hisservice

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m
Roger Holmén	Ordförande	Stämman	2017
Rose-Marie Ragnarsson	Sekreterare	Stämman	2017
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2018
Petra Hiort af Ornäs	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Kristina Hedfors		Stämman	2017
Christina Nilsson		Stämman	2017
Sylvia Johansson		Stämman	2017

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2017

Valberedning

Ulf Ryberg	Sammanställande	Stämman	2017
Camilla Larsson		Stämman	2017
Östen Hedman		Stämman	2017

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 261 tkr (föregående år 311 tkr). 2015 påverkades resultatet av reparationer för vattenskador samt försäkringsersättningar för detsamma. I år belastas endast resultatet med mindre belopp avseende detta. Den stora kostnadsminskningen vid jämförelse mot föregående år är räntekostnaderna, som nästan halverats. Detta tack vare räntekonverteringar till lägre räntesatser. Årets resultat jämfört med budget är likvärdigt, med förväntade intäkter och kostnader. Antagen budget för 2017 visar ett överskott.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2016-05-31. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 90 personer.

Överlåtelse

Under året har 4 st överlåtelse skett (f år 5 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. I december hölls luciafirande med traditionellt luciatåg.

I början av juli hölls invigning av den nya boulebanan och under hösten hölls modevisning tillsammans med Wentzels by Mimmi som var mycket uppskattat av medlemmarna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	3 732	3 883	3 930	3 768	3 666
Årets resultat	407	187	-430	433	141
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	261	311	-120	317	81
Balansomslutning	40 951	41 127	41 661	42 934	42 840
Eget kapital	11 428	11 021	10 834	11 264	10 832
Soliditet	28%	27%	26%	26%	25%
Likviditet	167%	155%	138%	207%	216%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	608	608	608	608	602
Driftskostnader kr/m ²	158	152	220	137	175
Ränta kr/m ²	111	156	208	219	235
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	138	120	86	86	86
Underhållsfond kr/m ²	220	195	217	270	250
Lån kr/m ²	4928	5055	5173	5294	5333

Förändringar i eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 795 000	1 134 383	904 877	187 002
Disposition enligt stämmobeslut			187 002	-187 002
Avsättning till underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-654 351	654 351	
Årets resultat				406 877
Vid årets slut	8 795 000	1 280 032	946 230	406 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 091 879
Årets resultat före fondförändring	406 877
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	654 351
Summa överskott	1 353 107

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	1 353 107
	<u>1 353 107</u>

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 541 473	3 541 848
Övriga rörelseintäkter	3	190 985	340 991
Summa rörelseintäkter		3 732 458	3 882 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 575 182	-1 704 803
Fastighetsadministration	5	-147 950	-156 627
Personalkostnader	6	-239 693	-210 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-719 830	-718 913
Summa rörelsekostnader		-2 682 655	-2 791 133
Rörelseresultat		1 049 803	1 091 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	332	2 509
Räntekostnader och liknande poster	9	-643 258	-907 213
Summa finansiella poster		-642 926	-904 704
Resultat efter finansiella poster		406 877	187 002
Årets resultat		406 877	187 002

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	37 531 669	38 250 582
Inventarier	11	26 583	–
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 558 252</u>	<u>38 250 582</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	657 356	657 356
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>657 356</u>	<u>657 356</u>
Summa anläggningstillgångar		38 215 608	38 907 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	–	716
Övriga fordringar	14	9 660	3 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 411	119 229
Summa kortfristiga fordringar		<u>143 071</u>	<u>123 559</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 592 586	2 095 298
Summa kassa och bank		<u>2 592 586</u>	<u>2 095 298</u>
Summa omsättningstillgångar		2 735 657	2 218 857
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 951 265</u>	<u>41 126 795</u>

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		1 280 032	1 134 383
Summa bundet eget kapital		<u>10 075 032</u>	<u>9 929 383</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		946 230	904 878
Årets resultat		406 877	187 002
Summa fritt eget kapital		<u>1 353 107</u>	<u>1 091 880</u>
Summa eget kapital		11 428 139	11 021 263
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	27 888 350	28 678 187
Summa långfristiga skulder		<u>27 888 350</u>	<u>28 678 187</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 439	92 096
Skatteskulder	18	265 194	248 706
Övriga kortfristiga skulder	19	788 313	732 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	458 830	353 847
Summa kortfristiga skulder		<u>1 634 776</u>	<u>1 427 345</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 951 265</u>	<u>41 126 795</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 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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 531 948	3 531 948
Hyror, p-platser	11 775	10 800
Hyresbortfall, p-plaster	-2 250	-900
	<u>3 541 473</u>	<u>3 541 848</u>
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Hyra klubbhus	6 588	8 463
Hyra släpkärra	3 300	5 700
Vattenavgifter	158 405	139 908
Försäkringsersättningar	4 891	174 869
Övriga ersättningar (fsg material etc)	17 801	12 051
	<u>190 985</u>	<u>340 991</u>
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-9 676	-27 544
VVS	-2 320	-7 896
Bostäder	-18 224	-145 426
Värme/Ventilation	-18 796	-7 595
Byggnad	-4 020	-5 225
Övrigt	-3 522	-513
	<u>-56 558</u>	<u>-194 199</u>
<i>Underhåll</i>		
Värmepannor	-57 130	-299 850
Klubbhus	-37 315	-
Byggnad	-559 906	-524 282
	<u>-654 351</u>	<u>-824 132</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 051	-124 143
Försäkringspremier	-97 593	-80 116
Kabel-TV	-73 834	-37 613
Obligatorisk besiktningar	-7 254	-6 659
Snö- och halkbekämpning	-31 413	-20 618
Fordons- och maskinkostnader	-17 201	-15 997
Förbrukningsmaterial	-49 541	-29 737
Förbrukningsinventarier	-53 384	-31 750
Vatten	-186 758	-156 464
El	-125 332	-104 606
Sophantering och återvinning	-75 103	-72 285
Övriga fastighetskostnader	-5 809	-6 484
	<u>-864 273</u>	<u>-686 472</u>
Summa driftskostnader	<u>-1 575 182</u>	<u>-1 704 803</u>

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2016-01-01	2015-01-01
Not 5 Fastighetsadministration	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsarvode	-86 627	-87 206
Arvode, yrkesrevisorer	-11 786	-21 000
Kontorsmaterial	-1 071	-956
Telefon och porto	-3 067	-4 622
Medlems- och föreningsavgifter	-5 860	-5 860
Övriga externa kostnader	-39 539	-36 983
	<u>-147 950</u>	<u>-156 627</u>

	2016-01-01	2015-01-01
Not 6 Personalkostnader	2016-12-31	2015-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-134 893	-114 853
Styrelsearvoden	-59 800	-60 452
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
Summa löner	<u>-195 693</u>	<u>-176 305</u>
Sociala kostnader	-44 000	-34 485
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	<u>-239 693</u>	<u>-210 790</u>

	2016-01-01	2015-01-01
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	-718 913	-718 913
Maskiner och inventarier	-917	-
	<u>-719 830</u>	<u>-718 913</u>

	2016-01-01	2015-01-01
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter, skattekonto	36	208
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	2 301
Ränteintäkter bankkonto	296	-
	<u>332</u>	<u>2 509</u>

	2016-01-01	2015-01-01
Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-636 688	-900 564
Övriga finansiella kostnader	-5 097	-5 428
Räntekostnader, skattekonto	-1 473	-1 221
	<u>-643 258</u>	<u>-907 213</u>

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 10 Byggnader och mark

2016-12-31

2015-12-31

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	-8 065 760	-7 346 847
Årets avskrivningar enligt plan	-718 913	-718 913
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-8 784 673</u>	<u>-8 065 760</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

36 664 569 37 383 482

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

37 531 669 38 250 582

Taxeringsvärden Agaten 51

Byggnader	28 292 000	18 641 000
Mark	7 229 000	3 854 000
Totalt taxeringsvärde	<u>35 521 000</u>	<u>22 495 000</u>
<i>(varav lokaler)</i>	<i>(709 000)</i>	<i>(633 000)</i>

Not 11 Inventarier

2016-12-31

2015-12-31

Anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	88 410	115 493
Årets anskaffning	27 500	-
Avyttringar och utrangeringar	-13 750	-27 083
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>102 160</u>	<u>88 410</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-88 410	-115 493
Årets avskrivningar enligt plan	-917	-
Avyttringar och utrangeringar	13 750	27 083
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-75 577</u>	<u>-88 410</u>

Planenligt restvärde inventarier

26 583

-

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
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	711 965	702 376
Not 13 Avgifts- och hyresfordringar	2016-12-31	2015-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	–	716
	–	716
Not 14 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	9 660	3 614
	9 660	3 614
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 295	79 334
Förutbetald kabel-TV	5 893	9 399
Upplupen intäkt vattenavgifter	36 223	30 496
	133 411	119 229
Not 16 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Nordea föreningskonto	588 993	292 001
Nordea sparkonto	553 425	1 295 923
Nordea fasträntekonto	–	507 374
SBAB Brf-konto	1 450 168	–
	2 592 586	2 095 298

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
Inteckningslån	28 638 350	29 374 187
Avgår kortfristig del	-750 000	-696 000
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	27 888 350	28 678 187

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	1,89%	2018-02-12	10 170 000	-125 000	10 045 000
SBAB	1,99%	2020-11-20	5 282 500	-60 000	5 222 500
SBAB	1,76%	2019-11-20	4 850 000	-100 000	4 750 000
SBAB	1,68%	2021-09-21	7 446 687	-200 837	7 245 850
SBAB	2,03%	2017-06-26	1 625 000	-250 000	1 375 000
			29 374 187	-735 837	28 638 350

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	750 000
Inom 2- 5 år	3 000 000
Efter 5 år	24 888 350
	28 638 350

Not 18 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	265 194	248 706
	265 194	248 706

Not 19 Övriga kortfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Skuld för sociala avgifter och skatter	38 313	36 696
Övriga kortfristiga låneskulder	750 000	696 000
	788 313	732 696

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	6 607	6 607
Upplupna sociala avgifter	2 076	2 076
Upplupna räntekostnader	103 418	80 387
Upplupna kostnader för el	13 414	14 106
Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning	5 041	2 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 274	247 921
	458 830	353 847

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

Fastighetsinteckningar	33 297 000	33 297 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

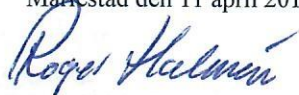
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Mariestad den 11 april 2017



Roger Holmén

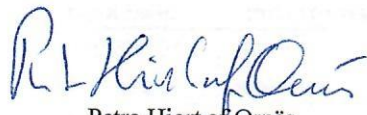
Ordförande



Rose-Marie Ragnarsson



Torbjörn Olsson



Petra Hiort af Ornäs



Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9/5 2017



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 2016.

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 2016 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 att utföra 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 oegentligheter 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. Risken 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016 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, 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 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.

Mariestad den 9 maj 2017


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Karlsson
Förtroendevald revisor