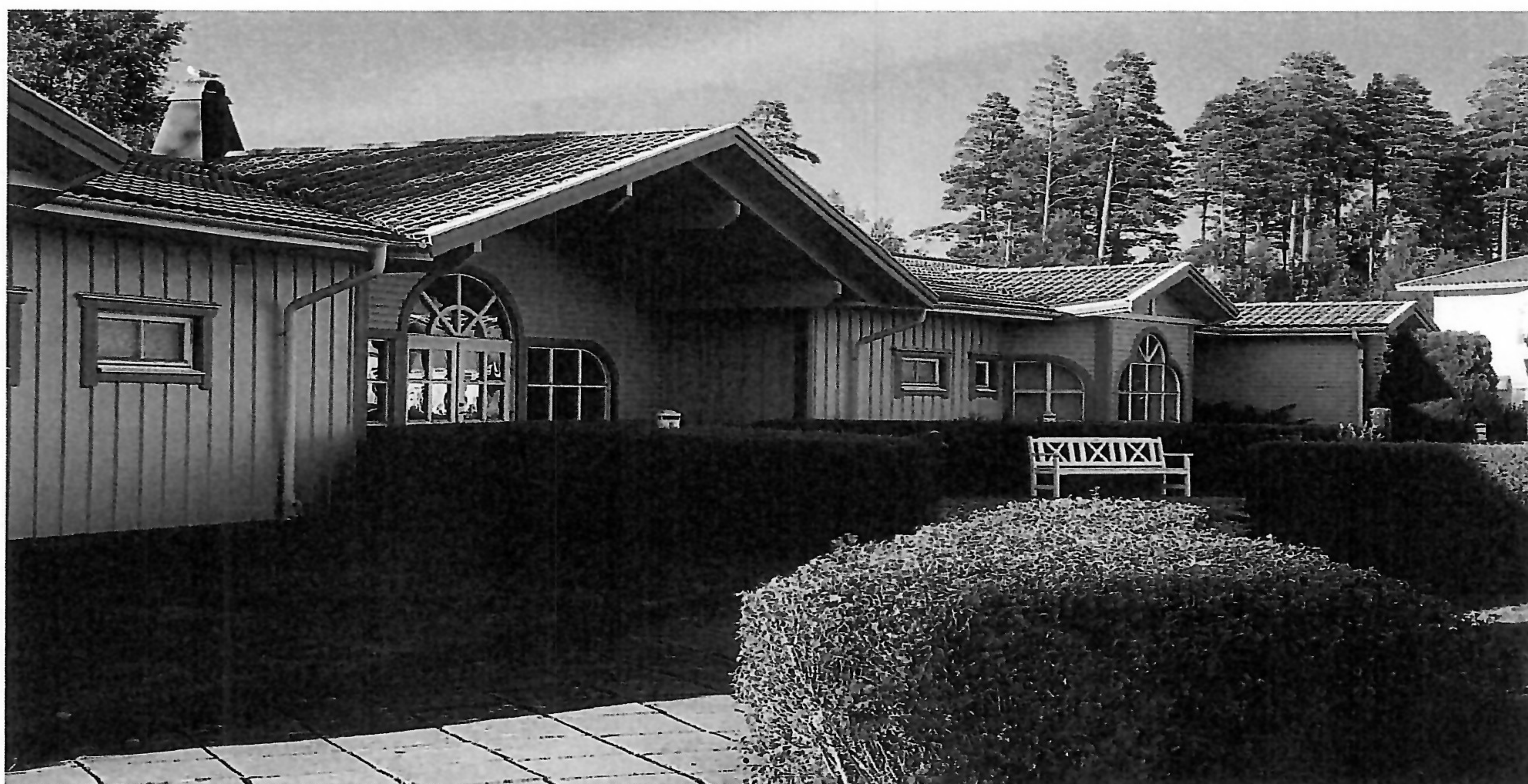

Bostadsrättsföreningen
Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Årsredovisning

för verksamhetsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Innehållsförteckning

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

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: 38 295 000 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 2018 608 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2019 beslutat om oförändrade årsavgifter. *A*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 336 tkr och planerat underhåll för 108 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 1 090 tkr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 363 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr. Styrelsen kommer under 2019 se över underhållsplanen.

Föreningens underhållsfond

| | |
|---|------------------|
| <i>Ingående behållning</i> | 1 088 794 |
| Årets avsättning | 800 000 |
| Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden | -108 168 |
| <i>Utgående behållning</i> | <u>1 780 626</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 | 108 168 |

| <i>Planerat underhåll</i> | <i>År</i> | <i>Kommentar</i> |
|-----------------------------|-----------|------------------|
| Yttre miljö | 2019-2020 | |
| Underhåll fasader o fönster | 2019-2021 | |
| Installation fiber | 2020 | |
| Balkonger baksidor | 2019-2021 | |

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

| Ordinarie ledamöter | Funktion | Utsedd av | Vald t.o.m |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Roger Holmén | Ordförande | Stämman | 2019 |
| Rose-Marie Ragnarsson | Sekreterare | Stämman | 2019 |
| Torbjörn Olsson | Vice ordförande | Stämman | 2020 |
| Sylvia Gustavsson | Kassör | Stämman | 2020 |
| Petra Hiort af Ornäs | Ledamot | Stämman | 2019 |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|---|--|---------|------|
| Kristina Hedfors | | Stämman | 2019 |
| Christina Nilsson, avgick december 2018 | | Stämman | 2019 |
| Sylvia Johansson | | Stämman | 2019 |

Ordinarie revisorer

| | | | |
|-----------------|----------------------|---------|------|
| Anders Karlsson | Auktoriserad revisor | Stämman | 2019 |
| Leif Karlsson | Revisor | Stämman | 2019 |

Revisorssuppleanter

| | | | |
|-----------------|----------------------|---------|------|
| Staffan Jansson | Auktoriserad revisor | Stämman | 2019 |
| Leif Svärd | Revisor | Stämman | 2019 |

Valberedning

| | | | |
|-----------------|-----------------|---------|------|
| Ulf Ryberg | Sammanställande | Stämman | 2019 |
| Camilla Larsson | | Stämman | 2019 |
| Östen Hedman | | Stämman | 2019 |

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 271 tkr (föregående år 242 tkr). Resultaten är väldigt lika mellan åren men det finns vissa skillnader bland framför allt kostnaderna. Under året har föreningen drabbats av en vattenskada. De kostnader som uppkom i samband med detta har föreningen stått för i första läget, men sedan blivit ersatt för hela beloppet. Föreningen har alltså inte totalt sett drabbats av detta försäkringsärende. Räntekostnaderna, som är en stor del av kostnadsmassan i föreningen, har fortsatt minska i takt med att amortering på lånen sker. Endast en konvertering av lån under året, vilken hamnade på en liknande nivå. Årets resultat jämfört med budget är likvärdigt. Antagen budget för 2019 visar ett överskott.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2018-05-29 samt en extra stämma 2018-08-07. Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Nya stadgar har antagits av föreningen i samband med dessa två stämmor. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-16.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer.

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 3 944 | 3 727 | 3 732 | 3 883 | 3 930 |
| Årets resultat | 962 | 51 | 407 | 187 | -430 |
| Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond | 271 | 242 | 261 | 311 | -120 |
| Balansomslutning | 40 395 | 40 200 | 40 951 | 41 127 | 41 661 |
| Eget kapital | 12 442 | 11 479 | 11 428 | 11 021 | 10 834 |
| Soliditet | 31% | 29% | 28% | 27% | 26% |
| Likviditet | 210% | 166% | 167% | 155% | 138% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ² | 608 | 608 | 608 | 608 | 608 |
| Driftskostnader kr/m ² , exkl underhåll | 215 | 170 | 158 | 152 | 220 |
| Ränta kr/m ² | 88 | 92 | 111 | 156 | 208 |
| Avsättning till underhållsfonden kr/m ² | 138 | 138 | 138 | 120 | 86 |
| Underhållsfond kr/m ² | 306 | 187 | 220 | 195 | 217 |
| Lån kr/m ² | 4657 | 4795 | 4928 | 5055 | 5173 |

| Förändringar i eget kapital | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | Underhålls- Balanserat | | Årets | |
| | Insatser | fond | resultat | resultat |
| Vid årets början | 8 795 000 | 1 088 794 | 1 544 345 | 51 167 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 51 167 | -51 167 |
| Avsättning till underhållsfond | | 800 000 | -800 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -108 168 | 108 168 | |
| Årets resultat | | | | 962 386 |
| Vid årets slut | 8 795 000 | 1 780 626 | 903 680 | 962 386 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|-----------|
| Balanserat resultat | 1 595 512 |
| Årets resultat före fondförändring | 962 386 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -800 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfonden | 108 168 |
| Summa överskott | 1 866 066 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

| | |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 1 866 066 |
| | 1 866 066 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 3 547 548 | 3 542 748 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 396 432 | 184 546 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 943 980 | 3 727 294 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 358 508 | -1 979 912 |
| Fastighetsadministration | 5 | -154 848 | -179 549 |
| Personalkostnader | 6 | -237 010 | -266 857 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -729 614 | -724 413 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 479 980 | -3 150 731 |
| Rörelseresultat | | 1 464 000 | 576 563 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknade poster | 8 | 7 770 | 7 953 |
| Räntekostnader och liknande poster | 9 | -509 384 | -533 349 |
| Summa finansiella poster | | -501 614 | -525 396 |
| Resultat efter finansiella poster | | 962 386 | 51 167 |
| Årets resultat | | 962 386 | 51 167 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 36 093 843 | 36 812 756 |
| Inventarier | 11 | 45 056 | 21 083 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>36 138 899</u> | <u>36 833 839</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 657 356 | 657 356 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>657 356</u> | <u>657 356</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 36 796 255 | 37 491 195 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 13 | 1 000 | 4 989 |
| Övriga fordringar | 14 | 6 617 | 6 591 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 350 621 | 140 098 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>358 238</u> | <u>151 678</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 16 | 3 240 601 | 2 556 759 |
| Summa kassa och bank | | <u>3 240 601</u> | <u>2 556 759</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 598 839 | 2 708 437 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u><u>40 395 094</u></u> | <u><u>40 199 632</u></u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 8 795 000 | 8 795 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 780 626 | 1 088 794 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 575 626 | 9 883 794 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 903 680 | 1 544 345 |
| Årets resultat | | 962 386 | 51 167 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 866 066 | 1 595 512 |
| Summa eget kapital | | 12 441 692 | 11 479 306 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 17 | 26 239 370 | 27 090 949 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 239 370 | 27 090 949 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 57 812 | 58 326 |
| Skatteskulder | 18 | 307 199 | 283 841 |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 | 859 100 | 814 081 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 489 921 | 473 129 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 714 032 | 1 629 377 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 40 395 094 | 40 199 632 |

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

- 1 337 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 812 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2018
- 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. *Λ*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 3 531 948 | 3 531 948 |
| Hyror, p-platser | 16 200 | 10 800 |
| Hyresbortfall, p-platser | -600 | — |
| | <u>3 547 548</u> | <u>3 542 748</u> |
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Hyra klubbhus | 12 340 | 8 220 |
| Hyra släpkärra | 2 300 | 1 950 |
| Vattenavgifter | 162 469 | 160 588 |
| Försäkringsersättningar | 180 782 | — |
| Övriga ersättningar (fsg material etc) | 38 541 | 13 788 |
| | <u>396 432</u> | <u>184 546</u> |
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| Not 4 Driftskostnader | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Reparationer</i> | | |
| Gemensamhetsutrymmen | — | -17 143 |
| VVS | -26 576 | -29 905 |
| Bostäder | -225 656 | -1 999 |
| Värme/Ventilation | — | -10 363 |
| Byggnad | -22 203 | -19 526 |
| Övrigt | -61 515 | -27 793 |
| | <u>-335 950</u> | <u>-106 729</u> |
| <i>Underhåll</i> | | |
| Värmepannor | — | -621 903 |
| Klubbhus | — | -32 688 |
| Byggnad | -108 168 | -336 647 |
| | <u>-108 168</u> | <u>-991 238</u> |
| <i>Övriga driftskostnader</i> | | |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -164 409 | -142 790 |
| Försäkringspremier | -116 983 | -110 662 |
| Kabel-TV | -71 551 | -65 575 |
| Obligatorisk besiktningar | -30 750 | -13 042 |
| Snö- och halkbekämpning | -35 685 | -14 463 |
| Fordons- och maskinkostnader | -13 195 | -7 065 |
| Förbrukningsmaterial | -40 824 | -51 416 |
| Förbrukningsinventarier | -7 643 | -73 575 |
| Vatten | -199 864 | -184 701 |
| El | -136 706 | -122 744 |
| Sophantering och återvinning | -85 761 | -74 997 |
| Övriga fastighetskostnader | -11 019 | -20 915 |
| | <u>-914 390</u> | <u>-881 945</u> |
| Summa driftskostnader | <u>-1 358 508</u> | <u>-1 979 912</u> |

R

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 5 Fastighetsadministration | | |
| Förvaltningsarvode | -82 871 | -83 105 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 669 | -10 338 |
| Jubileum o städdagar | -30 366 | -64 663 |
| Kontorsmaterial | -1 014 | -1 297 |
| Telefon och porto | -6 124 | -6 112 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 860 | -5 860 |
| Övriga externa kostnader | -16 944 | -8 174 |
| | <u>-154 848</u> | <u>-179 549</u> |
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| <i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i> | | |
| Lön till övrig personal | -138 112 | -152 706 |
| Styrelsearvoden | -57 800 | -60 800 |
| Övriga kostnadsersättningar | - | -1 165 |
| Föreningsvald revisor | -1 000 | -1 000 |
| Summa löner | <u>-196 912</u> | <u>-215 671</u> |
| Sociala kostnader | -40 098 | -51 186 |
| Summa löner, ersättningar och sociala avgifter | <u>-237 010</u> | <u>-266 857</u> |
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | -718 913 | -718 913 |
| Maskiner och inventarier | -10 701 | -5 500 |
| | <u>-729 614</u> | <u>-724 413</u> |
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster | | |
| Ränteintäkter, skattekonto | - | 4 |
| Ränteintäkter bankkonto | 7 770 | 7 949 |
| | <u>7 770</u> | <u>7 953</u> |
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande poster | | |
| Räntekostnader, fastighetslån | -502 253 | -526 284 |
| Övriga finansiella kostnader | -5 493 | -5 582 |
| Räntekostnader, skattekonto | -1 638 | -1 483 |
| | <u>-509 384</u> | <u>-533 349</u> |

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 10 Byggnader och mark

2018-12-31

2017-12-31

Byggnader

Anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

68 360 879

68 360 879

Ingående anskaffningsvärde bergvärme

193 363

193 363

Utgående anskaffningsvärde byggnader

68 554 242

68 554 242

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-9 503 586

-8 784 673

Årets avskrivningar enligt plan

-718 913

-718 913

Utgående ackumulerade avskrivningar

-10 222 499

-9 503 586

Nedskrivningar byggnader

Ingående nedskrivningar

-23 105 000

-23 105 000

Utgående nedskrivningar

-23 105 000

-23 105 000

Planenligt restvärde byggnader

35 226 743

35 945 656

Mark

Ingående anskaffningsvärde

867 100

867 100

Utgående anskaffningsvärde mark

867 100

867 100

Planenligt restvärde mark

867 100

867 100

Summa planenligt restvärde byggnader och mark

36 093 843

36 812 756

Taxeringsvärden Agaten 51

Byggnader

31 093 000

28 292 000

Mark

7 202 000

7 229 000

Totalt taxeringsvärde

38 295 000

35 521 000

(varav lokaler)

(709 000)

(709 000)

Not 11 Inventarier

2018-12-31

2017-12-31

Anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

27 500

102 160

Årets anskaffning

34 674

—

Avyttringar och utrangeringar

—

-74 660

Utgående anskaffningsvärde inventarier

62 174

27 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-6 417

-75 577

Årets avskrivningar enligt plan

-10 701

-5 500

Avyttringar och utrangeringar

—

74 660

Utgående ackumulerade avskrivningar

-17 118

-6 417

Planenligt restvärde inventarier

45 056

21 083

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

| Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 657 356 | 657 356 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | 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 | 713 525 | 713 022 |
| Not 13 Avgifts- och hyresfordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Avgifts- och hyresfordringar | 1 000 | 4 989 |
| | 1 000 | 4 989 |
| Not 14 Övriga fordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Skattekonto | 6 617 | 6 591 |
| | 6 617 | 6 591 |
| Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 100 725 | 96 838 |
| Förutbetald kabel-TV | 5 963 | 5 962 |
| Upplupen intäkt vattenavgifter | 38 382 | 37 298 |
| Upplupen försäkringsersättning vattenskada | 205 551 | — |
| | 350 621 | 140 098 |
| Not 16 Kassa och bank | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Nordea föreningskonto | 821 290 | 545 218 |
| SBAB Brf-konto | 2 419 311 | 2 011 541 |
| | 3 240 601 | 2 556 759 |

| Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|------------|
| Inteckningslån | 27 064 370 | 27 865 949 |
| Avgår kortfristig del | -825 000 | -775 000 |
| Summa långfristig skuld till kreditinstitut | 26 239 370 | 27 090 949 |

| Kreditgivare | Ränta | Bundet till | Ingående låneskuld | Årets amortering | Utgående låneskuld |
|---------------------|--------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| SBAB | 1,88% | 2022-09-16 | 9 920 000 | -136 250 | 9 783 750 |
| SBAB | 1,99% | 2020-11-20 | 5 142 500 | -80 000 | 5 062 500 |
| SBAB | 1,76% | 2019-11-20 | 4 650 000 | -100 000 | 4 550 000 |
| SBAB | 1,68% | 2021-09-21 | 7 028 449 | -235 329 | 6 793 120 |
| SBAB | 1,72% | 2022-05-20 | 1 125 000 | -250 000 | 875 000 |
| | | | 27 865 949 | -801 579 | 27 064 370 |

Lån som förfaller till betalning

| | |
|--------------|------------|
| Inom 1 år | 825 000 |
| Inom 2- 5 år | 3 300 000 |
| Efter 5 år | 22 939 370 |
| | 27 064 370 |

| Not 18 Skatteskulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Beräknad fastighetsavgift/skatt | 307 199 | 283 841 |
| | 307 199 | 283 841 |

| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|
| Skuld för sociala avgifter och skatter | 34 100 | 39 081 |
| Övriga kortfristiga låneskulder | 825 000 | 775 000 |
| | 859 100 | 814 081 |

| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|------------|
| Upplupna semesterlöner | 8 539 | 10 386 |
| Upplupna sociala avgifter | 2 683 | 3 263 |
| Upplupna räntekostnader | 86 847 | 87 781 |
| Upplupna kostnader för el | 16 873 | 15 191 |
| Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning | 8 850 | 6 641 |
| Övriga upplupna kostnader | 14 499 | 12 311 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 351 630 | 337 556 |
| | 489 921 | 473 129 |

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

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

| | | |
|-----------------------|------|------|
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------|------|------|

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNGInga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång. *A*

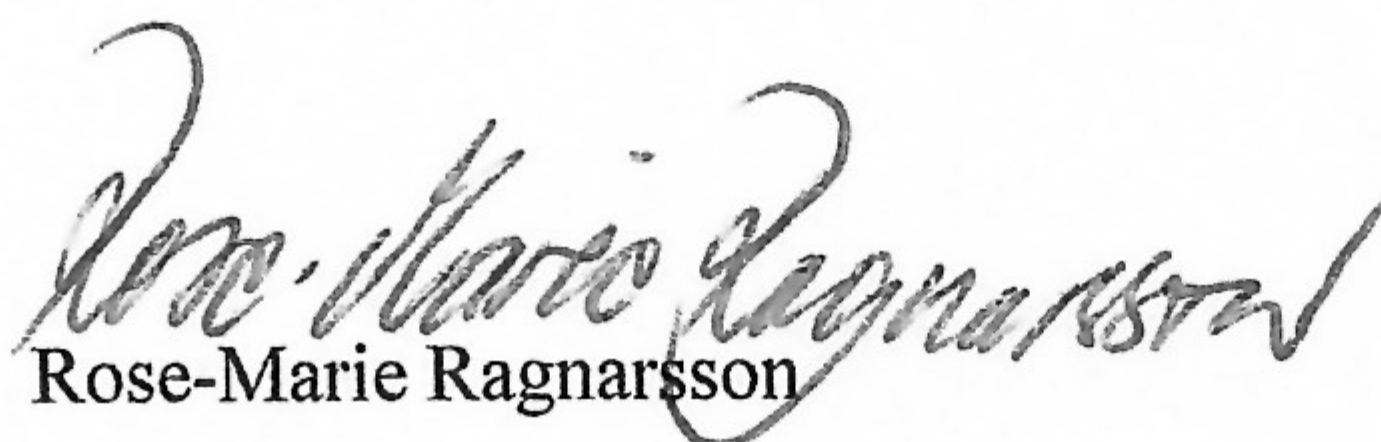
Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Mariestad den 6 maj 2019



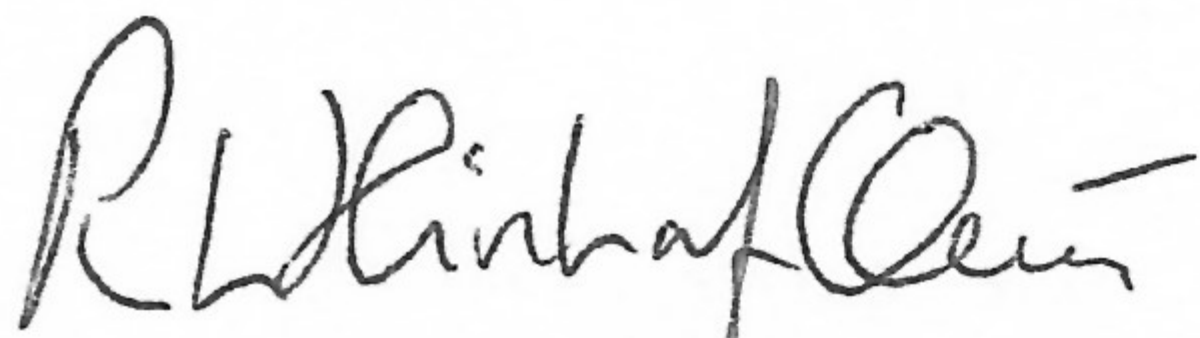
Roger Holmén
Ordförande



Rose-Marie Ragnarsson



Torbjörn Olsson



Petra Hiort af Ornäs



Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

10/5 2019



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 2018.

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 2018 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

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

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

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

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

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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

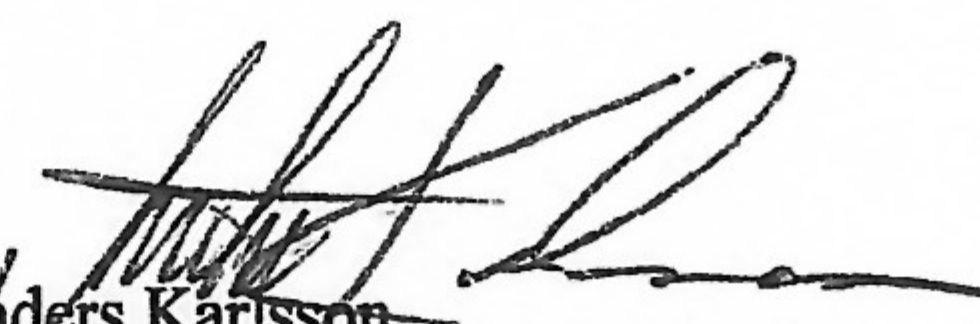
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

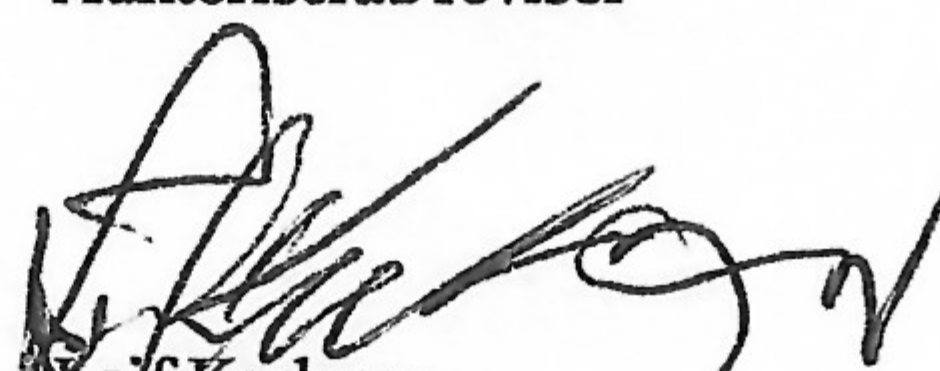
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Mariestad den 10 maj 2019


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Karlsson
Förtroendevald revisor