
Bostadsrättsföreningen
Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Årsredovisning

för verksamhetsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Innehållsförteckning

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

A

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Styrelsen för Brf Västra Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 Sjärdalshus AB. Total produktionskostnad för fastigheterna uppgår till 69 228 tkr.

Fastigheternas adress är Tjädervägen i Mariestad och föreningen har sitt säte i Mariestad.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

2 st	1,5 rum och kök	44 m ² bostadsyta
9 st	2 rum och kök	72 m ² bostadsyta
6 st	3 rum och kök	88 m ² bostadsyta
36 st	4 rum och kök	105 m ² bostadsyta
6 st	5 rum och kök	130 m ² bostadsyta
1 st	Gemensamhetslokal	280 m ² lokalyta

Total tomtarea uppgår till:	26 038 m ²
Total bostadsarea uppgår till:	5 811 m ²
Total lokalarea uppgår till:	280 m ²

Årets taxeringsvärde:	43 861 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	43 861 000 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 2020 608 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2021 beslutat om oförändrade årsavgifter. *A*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 929 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden. Utöver detta har fiber installerats i samtliga lägenheter. Denna kostnad har fördelats mellan föreningen och medlemmarna, genom kapitaltillskott. Installationskostnaden har aktiverats som byggnad.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 5 175 tkr för de kommande nio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 575 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 tkr.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	2 146 181
Årets avsättning	700 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-928 739
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 917 442</u>

Tidigare utfört underhåll

	År	Kommentar
Byte värmepannor	2010-2017	
Målning av huskroppar, carportar	2012-2016	

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Målning o arbete med panel fönster samt takbehandling	721
Trädfällning och plattläggning	60
Byte stolpbelysningar	148

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Bergvärmepump etc	2022	Byte i poolhuset.
Underhåll fasader o fönster	2021-2022	
Byte av hissar	2022	Samtliga hissar byts ut succesivt.
Balkonger baksidor	2021-2022	

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
Skara Energi	Bredband
Kone AB	Hisservice
Cupola AB	Brandskydd <i>IK</i>

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	2021
Rose-Marie Ragnarsson	Sekreterare	Stämman	2021
Petra Hiort af Ornäs	Vice ordförande	Stämman	2021
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2022
Sylvia Johansson	Ledamot	Stämman	2022

Styrelsesuppleanter

Kristina Johansson		Stämman	2021
Per Engen		Stämman	2021
Christian Ahl		Stämman	2021

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2021

Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2021

Valberedning

Östen Hedman	Sammanställande	Stämman	2021
Camilla Larsson		Stämman	2021
Ulf Ryberg		Stämman	2021

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en vinst på 357 tkr (föregående år 256 tkr). Det förbättrade resultatet beror främst på att räntekostnader och kostnader för reparationer har minskat. 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 1,99% till 1,05%). Årets resultat jämfört med budget visar på ett bättre resultat, vilket framförallt beror på en försiktighet i budgeterade kostnader. Antagen budget för 2021 visar ett överskott.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-07-02 samt en extra stämma 2020-12-29. Styrelsen har hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen momsregistrerats. Detta då föreningen debiterar de boende vatten genom individuell mätning. Enligt ny praxis är detta en momspliktig transaktion.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 86 personer.

Överlåtelse

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

Medlemsarrangemang

Under året har föreningen genomfört vår- och höststädning, där medlemmarna visat engagemang och närvaro trots att året präglats av pandemin.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 720	3 749	3 944	3 727	3 732
Årets resultat	128	621	962	51	407
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	357	256	271	242	261
Balansomslutning	38 717	39 216	40 395	40 200	40 951
Eget kapital	13 191	13 063	12 442	11 479	11 428
Soliditet	34%	33%	31%	29%	28%
Likviditet enligt ny praxis banklån	32%	179%	210%	166%	167%
Likviditet enligt styrelsens bedömning	130%	179%	210%	166%	167%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	608	608	608	608	608
Driftskostnader kr/m ² , exkl underhåll	179	185	215	170	158
Ränta kr/m ²	76	85	88	92	111
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	120	138	138	138	138
Underhållsfond kr/m ²	330	369	306	187	220
Lån kr/m ²	4198	4343	4657	4795	4928

Förändringar i eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Underhålls- Balanserat		Årets	
	Insatser	fond	resultat	resultat
Vid årets början	8 795 000	2 146 181	1 500 510	621 205
Disposition enligt stämmobelsut			621 205	-621 205
Avsättning till underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-928 739	928 739	
Årets resultat				127 994
Vid årets slut	8 795 000	1 917 442	2 350 454	127 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 121 715
Årets resultat före fondförändring	127 995
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	928 739
Summa överskott	2 478 448

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 478 448
	2 478 448

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 557 748	3 557 148
Övriga rörelseintäkter	3	162 179	191 528
Summa rörelseintäkter		3 719 927	3 748 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 967 778	-1 512 079
Fastighetsadministration	5	-156 540	-149 149
Personalkostnader	6	-294 109	-252 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-739 561	-731 348
Summa rörelsekostnader		-3 157 988	-2 645 044
Rörelseresultat		561 939	1 103 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	6 070	9 384
Räntekostnader och liknande poster	9	-440 014	-491 811
Summa finansiella poster		-433 944	-482 427
Resultat efter finansiella poster		127 995	621 205
Årets resultat		127 995	621 205

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	35 328 204	35 374 930
Inventarier	11	153 786	32 621
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>35 481 990</u>	<u>35 407 551</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	657 356	657 356
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>657 356</u>	<u>657 356</u>
Summa anläggningstillgångar		36 139 346	36 064 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	13	–	7 832
Övriga fordringar	14	63 500	16 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	215 186	148 058
Summa kortfristiga fordringar		<u>278 686</u>	<u>171 939</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 298 785	2 978 837
Summa kassa och bank		<u>2 298 785</u>	<u>2 978 837</u>
Summa omsättningstillgångar		2 577 471	3 150 776
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 716 817</u>	<u>39 215 683</u>

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		1 917 442	2 146 181
Summa bundet eget kapital		<u>10 712 442</u>	<u>10 941 181</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 350 454	1 500 510
Årets resultat		127 994	621 205
Summa fritt eget kapital		<u>2 478 448</u>	<u>2 121 715</u>
Summa eget kapital		13 190 890	13 062 896
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>17 561 250</u>	<u>24 393 898</u>
Summa långfristiga skulder		<u>17 561 250</u>	<u>24 393 898</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	6 832 640	845 736
Leverantörsskulder		276 775	58 074
Skatteskulder	18	336 078	330 717
Övriga kortfristiga skulder	19	45 264	29 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>473 920</u>	<u>494 827</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>7 964 677</u>	<u>1 758 889</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 716 817</u>	<u>39 215 683</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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 408 025 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 429 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 349 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2020
- 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
Fiberinstallation	Linjär	5	20	2040
Inventarier	Linjär	20	5	

Markvärdet är ej föremål för avskrivning. *R*

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 531 948	3 531 948
Hyror, p-platser	27 300	27 000
Hyresbortfall, p-platser	-1 500	-1 800
	<u>3 557 748</u>	<u>3 557 148</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Hyra klubbhus	9 540	9 320
Hyra släpkärra	2 000	2 075
Vattenavgifter	144 853	164 324
Övriga ersättningar (fsg material etc)	5 786	15 809
	<u>162 179</u>	<u>191 528</u>
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	—	-4 496
VVS	-30 208	-43 415
Bostäder	—	-32 478
El	-6 287	—
Byggnad	-28 335	-37 216
Övrigt	-9 243	-19 426
	<u>-74 073</u>	<u>-137 031</u>
<i>Underhåll</i>		
Funktionskontroll värme pannor	—	-57 462
Markanläggning	—	-77 214
Byggnad	-709 462	-299 768
Klubbhus	-11 785	—
Mark	-59 694	—
El	-147 798	—
	<u>-928 739</u>	<u>-434 444</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 469	-166 308
Försäkringspremier	-129 001	-122 054
Kabel-TV	-75 485	-74 157
Bredbandskostnad	-23 762	—
Obligatorisk besiktningar	-37 517	-33 623
Snö- och halkbekämpning	-21 292	-31 713
Fordons- och maskinkostnader	-19 216	-4 109
Förbrukningsmaterial	-42 545	-42 286
Förbrukningsinventarier	-24 564	-35 149
Vatten	-168 692	-178 231
El	-130 327	-142 056
Sophantering och återvinning	-104 026	-97 936
Övriga fastighetskostnader	-20 070	-12 982
	<u>-964 966</u>	<u>-940 604</u>
Summa driftskostnader	-1 967 778	-1 512 079

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 5 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	-93 429	-88 011
Arvode, yrkesrevisorer	-14 325	-12 244
Jubileum o städdagar	-33 829	-28 768
Kontorsmaterial	-1 933	-1 873
Telefon och porto	-1 830	-6 519
Medlems- och föreningsavgifter	-6 090	-5 980
Övriga externa kostnader	-5 104	-5 754
	<u>-156 540</u>	<u>-149 149</u>
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-157 041	-155 954
Styrelsearvoden	-98 050	-58 400
Övriga kostnadsersättningar	-986	-996
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
Summa löner	<u>-257 077</u>	<u>-216 350</u>
Sociala kostnader	-37 032	-36 118
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	<u>-294 109</u>	<u>-252 468</u>
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-721 726	-718 913
Maskiner och inventarier	-17 835	-12 435
	<u>-739 561</u>	<u>-731 348</u>
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter bankkonto	6 070	9 384
	<u>6 070</u>	<u>9 384</u>
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	-432 856	-483 781
Övriga finansiella kostnader	-5 350	-6 402
Räntekostnader, skattekonto	-1 808	-1 628
	<u>-440 014</u>	<u>-491 811</u>

Not 10 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 360 879	68 360 879
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	193 363	193 363
Årets anskaffning, fiberanslutning	675 000	—
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>69 229 242</u>	<u>68 554 242</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 941 412	-10 222 499
Årets avskrivningar enligt plan	-721 726	-718 913
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-11 663 138</u>	<u>-10 941 412</u>
 <i>Nedskrivningar byggnader</i>		
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	34 461 104	34 507 830
 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	<u>35 328 204</u>	<u>35 374 930</u>
 <i>Taxeringsvärden Agaten 51</i>		
Byggnader	34 564 000	34 564 000
Mark	9 297 000	9 297 000
Totalt taxeringsvärde	<u>43 861 000</u>	<u>43 861 000</u>
<i>(varav lokaler)</i>	<u>(881 000)</u>	<u>(881 000)</u>
 Not 11 Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
 <i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	62 174	62 174
Årets anskaffning	139 000	—
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>201 174</u>	<u>62 174</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 553	-17 118
Årets avskrivningar enligt plan	-17 835	-12 435
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-47 388</u>	<u>-29 553</u>
 Planenligt restvärde inventarier	<u>153 786</u>	<u>32 621</u>

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
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	727 986	719 790
Not 13 Avgifts- och hyresfordringar	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	–	7 832
	–	7 832
Not 14 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	57 866	16 049
Momsfordran	984	–
Övriga fordringar	4 650	–
	63 500	16 049
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 782	106 645
Förutbetald kabel-TV	–	6 200
Förutbetalt bredband	71 288	–
Upplupen intäkt vattenavgifter	32 116	35 213
	215 186	148 058
Not 16 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Nordea föreningskonto	764 021	950 143
SBAB Brf-konto	1 534 764	2 028 694
	2 298 785	2 978 837

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	24 393 890	25 239 634
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-845 744	-845 736
Avgår kortfristig del, lån som omförhandlas nästa år	-5 986 896	-
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>17 561 250</u>	<u>24 393 898</u>

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	1,88%	2022-09-16	9 643 750	-140 000	9 503 750
SBAB	1,05%	2024-11-14	4 982 500	-80 000	4 902 500
SBAB	1,31%	2023-12-06	3 450 000	-100 000	3 350 000
SBAB	1,68%	2021-09-21	6 538 384	-275 744	6 262 640
SBAB	1,72%	2022-05-20	625 000	-250 000	375 000
			<u>25 239 634</u>	<u>-845 744</u>	<u>24 393 890</u>

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	6 832 640
Inom 2- 5 år	17 561 250
Efter 5 år	-
	<u>24 393 890</u>

Enligt lånespecifikationen ovan framkommer att ett lån har villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta ska enligt ny redovisningspraxis redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånet inte kommer omsättas/förlängas och det är inte föreningens avsikt att avsluta lånefinansieringen.

Not 18 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	336 078	330 717
	<u>336 078</u>	<u>330 717</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för sociala avgifter och skatter	45 264	29 535
	<u>45 264</u>	<u>29 535</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	9 726	10 112
Upplupna sociala avgifter	3 056	3 177
Upplupna räntekostnader	77 573	85 565
Upplupna kostnader för el	14 024	17 161
Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning	6 098	6 855
Övriga upplupna kostnader	23 574	13 037
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	339 869	358 920
	<u>473 920</u>	<u>494 827</u>

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Mariestad den 7 juni 2021


Roger Holmén
Ordförande

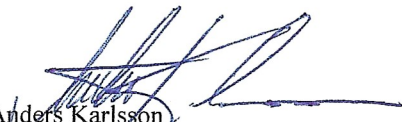

Rose-Marie Ragnarsson



Sylvia Johansson


Petra Hiort af Ornäs


Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/6 2021


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Lenn 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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

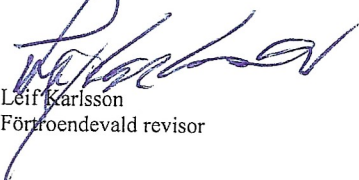
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Skövde och Mariestad den 16 juni 2021


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Karlsson
Förtroendevald revisor