
Bostadsrättsföreningen
Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning

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

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Styrelsen för Brf Västra Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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.

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: 22 551 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 22 551 000 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 2014 608 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2015 beslutat om oförändrade årsavgifter.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 605 tkr och planerat underhåll för 810 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 1 240 tkr för de närmaste 7 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 177 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 568 840
Årets avsättning	500 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-810 325
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 258 515</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Byte värmepannor	2010-2013	
Målning av huskroppar	2012-2013	

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Byte värmepannor	300
Målning etc huskroppar	510

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Fortsatt utbyte av värmepannor	2015-2016	
Fortsatt målning av huskroppar	2015-2017	

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

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Roger Holmén	Ordförande	Stämman	2015
Rose-Marie Ragnarsson	Sekreterare	Stämman	2015
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Kristina Agorelius	Kassör	Stämman	2015
Sylvia Gustavsson	Ledamot	Stämman	2016

Styrelsesuppleanter

Kristina Hedfors		Stämman	2015
Petra Hiort af Ornäs		Stämman	2015
Pertti Meijer		Stämman	2015

Ordinarie revisorer

Peter Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Per-Erik Rehnström	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2015

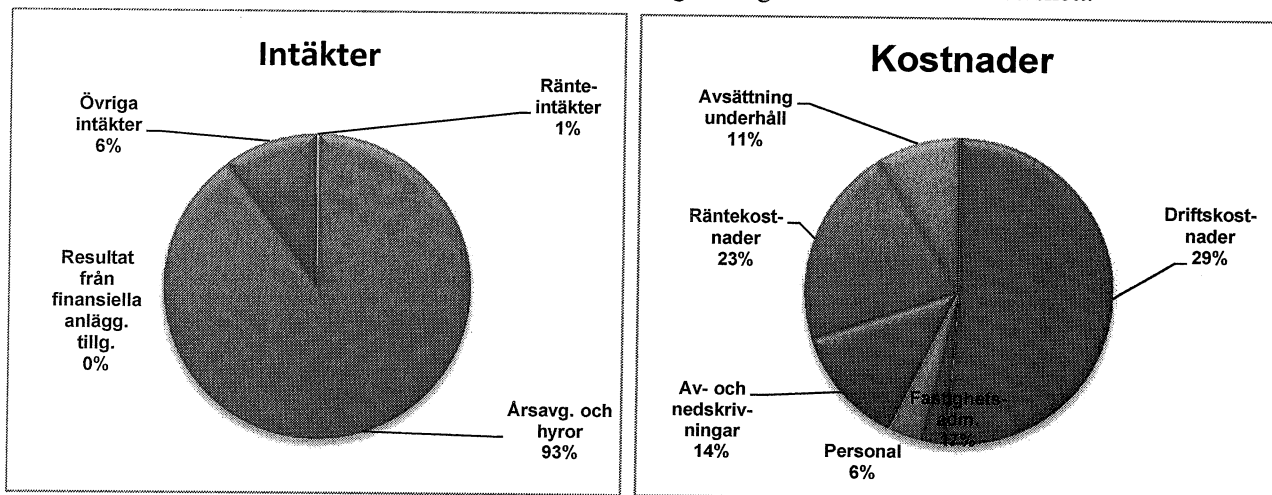
Valberedning

Ulf Ryberg	Sammanställande	Stämman	2015
Camilla Larsson		Stämman	2015
Östen Hedman		Stämman	2015

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en förlust på 120 tkr. Det negativa resultatet är en orsak av årets höga reparationskostnader. Under året har föreningen drabbats av två vattenskador, som till stor del har ersatts från försäkringsbolaget men till viss del ändå drabbat föreningen med en kostnad. Årets resultat jämfört med budget är lägre just pga av dessa reparationskostnader. Vid jämförelse av budgeterade driftskostnader (el, vatten etc) är kostnaderna lägre än budgeterat. Detsamma gäller räntekostnaderna. Antagen budget för 2015 visar ett överskott.



Cirkeldiagram över föreningens kostnader redovisas exkl. utfört underhåll (disp. ur underhållsfonden) men med beslutad avsättning till underhållsfonden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2014-05-27. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Händelser efter räkenskapsåret slut

Föreningens största enskilda lån på ca 10 miljoner hade konverteringsdag 11/2 2015 men ränta bands i förtid till 1,87%.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 89 medlemmar.

Överlåtelser

Under året har 6 st överlåtelser 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 930	3 768	3 666	3 620	3 617
Årets resultat	-430	433	141	-174	-455
Resultat efter avsättning/uttag underhållfond	-120	317	81	102	-94
Balansomslutning	41 661	42 934	42 840	42 681	43 493
Eget kapital	10 834	11 264	10 832	10 691	10 865
Soliditet	26%	26%	25%	25%	25%
Likviditet	138%	207%	216%	137%	176%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	608	608	602	596	584
Driftskostnader kr/m ²	220	137	175	172	203
Ränta kr/m ²	208	219	235	228	234
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	86	86	86	86	86
Underhållsfond kr/m ²	217	270	250	240	287
Lån kr/m ²	5173	5294	5333	5340	5458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	900 534
Årets resultat före fondförändring	-430 113
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	810 325
Summa överskott	<u>780 746</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>780 746</u>
	780 746

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 542 523	3 541 447
Övriga rörelseintäkter	2	387 798	226 739
Summa rörelseintäkter		3 930 321	3 768 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 090 886	-1 183 371
Fastighetsadministration	4	-148 835	-138 905
Personalkostnader	5	-199 263	-201 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-718 913	-565 698
Summa rörelsekostnader		-3 157 897	-2 089 704
Rörelseresultat		772 424	1 678 482
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	-	12 150
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	7 516	15 245
Räntekostnader och liknade poster	9	-1 210 053	-1 273 127
Summa finansiella poster		-1 202 537	-1 245 732
Resultat efter finansiella poster		-430 113	432 750
Årets resultat		-430 113	432 750

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	38 969 495	39 688 408
Inventarier	11	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		38 969 495	39 688 408
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	657 356	657 356
Summa finansiella anläggningstillgångar		657 356	657 356
Summa anläggningstillgångar		39 626 851	40 345 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	10 032	—
Övriga fordringar	14	49 849	116 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 954	69 581
Summa kortfristiga fordringar		158 835	185 660
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 875 368	2 402 095
Summa kassa och bank		1 875 368	2 402 095
Summa omsättningstillgångar		2 034 203	2 587 755
SUMMA TILLGÅNGAR		41 661 054	42 933 519

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		1 258 515	1 568 840
Summa bundet eget kapital		<u>10 053 515</u>	<u>10 363 840</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 210 859	467 784
Årets resultat		-430 113	432 750
Summa fritt eget kapital		<u>780 746</u>	<u>900 534</u>
Summa eget kapital		10 834 261	11 264 374
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	29 357 721	30 099 367
Summa långfristiga skulder		<u>29 357 721</u>	<u>30 099 367</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 457	88 927
Skatteskulder	19	249 126	260 712
Övriga kortfristiga skulder	20	732 185	692 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	436 304	528 068
Summa kortfristiga skulder		<u>1 469 072</u>	<u>1 569 778</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 661 054</u>	<u>42 933 519</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	33 297 000	49 609 000
Företagsinteckningar	-	350 000

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 och har ej medfört några väsentliga effekter. Den stora förändringen avser ändrad avskrivningsplan.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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

	2014-01-01	2013-01-01
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 531 948	3 531 447
Hyror, p-platser	11 025	10 900
Hyresbortfall, p-platser	-450	-900
	<u>3 542 523</u>	<u>3 541 447</u>
	2014-01-01	2013-01-01
Not 2 Övriga rörelseintäkter	2014-12-31	2013-12-31
Hyra klubbhus	12 652	15 621
Hyra släpkärra	5 000	4 200
Vattenavgifter	146 882	148 621
Försäkringsersättningar	212 507	55 296
Övriga ersättningar (fsg material etc)	10 757	3 001
	<u>387 798</u>	<u>226 739</u>
	2014-01-01	2013-01-01
Not 3 Driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-36 589	-44 015
VVS	-1 625	-8 250
Bostäder	-424 044	-80 705
Värme/Ventilation	-30 336	-10 017
Byggnad	-112 880	-
Övrigt	-	-5 349
	<u>-605 474</u>	<u>-148 336</u>
<i>Underhåll</i>		
Värmepannor	-299 850	-192 400
Klubbhus	-163 975	-
Bostäder, fasader	-346 500	-192 162
	<u>-810 325</u>	<u>-384 562</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 563	-124 563
Försäkringspremier	-47 306	-34 456
Kabel-TV	-37 594	-36 808
Obligatorisk besiktningar	-6 329	-6 259
Snö- och halkbekämpning	-30 130	-12 527
Fordons- och maskinkostnader	-2 581	-15 418
Förbrukningsmaterial	-26 134	-22 578
Förbrukningsinventarier	-39 715	-30 243
Vatten	-164 979	-133 977
El	-109 021	-127 966
Sophantering och återvinning	-67 910	-73 498
Övriga fastighetskostnader	-18 825	-32 180
	<u>-675 087</u>	<u>-650 473</u>
Summa driftskostnader	-2 090 886	-1 183 371

	2014-01-01	2013-01-01
Not 4 Fastighetsadministration	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningsarvode	-77 967	-80 891
Juridiska kostnader	-1 140	-
Arvode, yrkesrevisorer	-28 125	-22 500
Kontorsmaterial	-1 320	-1 800
Telefon och porto	-5 435	-4 610
Medlems- och föreningsavgifter	-5 860	-
Övriga externa kostnader	-28 988	-29 104
	<u>-148 835</u>	<u>-138 905</u>
	2014-01-01	2013-01-01
Not 5 Personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-114 853	-114 073
Utbildning	-	-4 375
Styrelsearvoden	-51 600	-50 400
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
Summa löner	<u>-167 453</u>	<u>-169 848</u>
Sociala kostnader	-31 810	-31 882
Summa löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskost.	<u>-199 263</u>	<u>-201 730</u>
	2014-01-01	2013-01-01
Not 6 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	-718 913	-565 698
	<u>-718 913</u>	<u>-565 698</u>
	2014-01-01	2013-01-01
Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Realisationsvinster	-	12 150
	-	<u>12 150</u>
	2014-01-01	2013-01-01
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2014-12-31	2013-12-31
Ränteintäkter, skattekonto	-	453
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	5 214	14 792
Ränteintäkter bankkonto	2 302	-
	<u>7 516</u>	<u>15 245</u>
	2014-01-01	2013-01-01
Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-1 205 456	-1 266 497
Räntekostnader, övriga skulder	-3 849	-5 506
Räntekostnader, skattekonto	-748	-1 124
	<u>-1 210 053</u>	<u>-1 273 127</u>

R

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 10 Byggnader och mark

2014-12-31

2013-12-31

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	-6 627 934	-6 062 236
Årets avskrivningar enligt plan	-718 913	-565 698
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-7 346 847</u>	<u>-6 627 934</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

38 102 395

38 821 308

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

38 969 495

39 688 408

Taxeringsvärden Agaten 51

Byggnader	18 394 000	18 394 000
Mark	4 157 000	4 157 000
Totalt taxeringsvärde	<u>22 551 000</u>	<u>22 551 000</u>
<i>(varav lokaler)</i>	<i>(633 000)</i>	<i>(633 000)</i>

Not 11 Inventarier

2014-12-31

2013-12-31

Anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	115 493	115 993
Avyttringar och utrangeringar	—	-500
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>115 493</u>	<u>115 493</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-115 493	-115 993
Avyttringar och utrangeringar	—	500
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-115 493</u>	<u>-115 493</u>

Planenligt restvärde inventarier

—

—



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	657 356	659 661		
Tillkommande tillgångar	—	4 445		
Avgående tillgångar	—	-6 750		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>657 356</u>	<u>657 356</u>		
<i>Nedskrivning</i>				
Ingående nedskrivningar	—	-6 011		
Återförd nedskrivning	—	6 011		
<i>Utgående nedskrivning</i>	<u>—</u>	<u>—</u>		
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	<u>317 016</u>	<u>317 016</u>		
	657 266	657 266		
Marknadsvärde på balansdagen	702 162	676 731		
Not 13 Avgifts- och hyresfordringar	2014-12-31	2013-12-31		
Avgifts- och hyresfordringar	9 032	—		
Övriga fordringar på boende	<u>1 000</u>	<u>—</u>		
	10 032	—		
Not 14 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31		
Skattekonto	<u>49 849</u>	<u>116 079</u>		
	49 849	116 079		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31		
Förutbetalda försäkringspremier	55 135	36 279		
Förutbetalda kabel-TV och bredbandsavgifter	9 199	—		
Upplupen intäkt vattenavgifter	<u>34 620</u>	<u>33 302</u>		
	98 954	69 581		
Not 16 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31		
Nordea föreningskonto	174 372	808 616		
Nordea specialkonto	1 195 923	1 593 479		
Nordea fasträntekonto	<u>505 073</u>	<u>—</u>		
	1 875 368	2 402 095		
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 795 000	1 568 840	467 784	432 750
Disposition enligt stämmobelsut			432 750	-432 750
Avsättning till underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-810 325	810 325	
Årets resultat				-430 113
Vid årets slut	8 795 000	1 258 515	1 210 859	-430 113

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
Inteckningslån	30 059 721	30 762 367
Avgår kortfristig del	-702 000	-663 000
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>29 357 721</u>	<u>30 099 367</u>

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	4,61%	2015-02-11	10 420 000	-125 000	10 295 000
SBAB	3,04%	2016-01-13	5 428 750	-81 250	5 347 500
SBAB	5,51%	2016-02-12	4 985 000	-75 000	4 910 000
SBAB	2,77%	2017-02-15	7 803 617	-171 396	7 632 221
SBAB	2,03%	2017-06-26	2 125 000	-250 000	1 875 000
			<u>30 762 367</u>	<u>-702 646</u>	<u>30 059 721</u>

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	702 000
Inom 2- 5 år	2 808 000
Efter 5 år	<u>26 549 721</u>
	<u>30 059 721</u>

Not 19 Skatteskulder	2014-12-31	2013-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	249 126	260 712
	<u>249 126</u>	<u>260 712</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Skuld för sociala avgifter och skatter	30 185	29 071
Övriga kortfristiga låneskulder	<u>702 000</u>	<u>663 000</u>
	<u>732 185</u>	<u>692 071</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna semesterlöner	6 607	6 607
Upplupna sociala avgifter	2 076	2 076
Upplupna räntekostnader	149 012	269 230
Upplupna kostnader för el	13 811	13 768
Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning	2 158	-
Upplupna kostnader för sophantering	14 575	-
Övriga upplupna kostnader	8 120	765
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>239 945</u>	<u>235 622</u>
	<u>436 304</u>	<u>528 068</u>

K

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Mariestad den 12 maj 2015



Roger Holmén
Ordförande

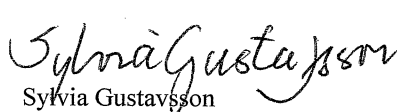


Rose-Marie Ragnarsson

Torbjörn Olsson

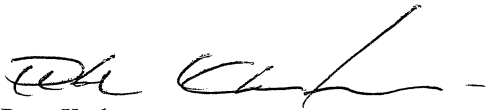


Kristina Agorellus




Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den



Peter Karlsson
Godkänd revisor



Leif Karlsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Skogen, org.nr 716449-4531

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Skogen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Skövde den 15 maj 2015


Peter Karlsson

Godkänd revisor


Alf Karlsson