
Bostadsrättsföreningen
Västra Skogen
Org nr 716449-4531

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2021-01-01 - 2021-12-31



Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Västra Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 Tjädevägen 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:	51 339 000 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 2021 608 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2022 beslutat om höjda årsavgifter med 3%. *R*

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 98 tkr och planerat underhåll för 614 tkr. De planerade underhållskostnaderna har i sin helhet disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 6 195 tkr för de kommande fem åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 239 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr. Kommande års avsättningar tillsammans med fondens behållning är tillräckliga för att klara det planerade underhållet.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 917 442
Årets avsättning	900 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-613 804
<i>Utgående behållning</i>	<u>2 203 638</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Byte värmepannor	2010-2017	
Målning av huskroppar, carportar	2012-2016	
Målning o arbete panel o fönster	2021	

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Målning o arbete med panel samt takbehandling	496
Nödaggreat hissar	111
Byte pump i klubbhuset	7

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Bergvärmepump etc	2022	Byte i poolhuset.
Underhåll fasader o fönster	2022	
Utemiljö	2022	
Balkonggolv	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
Vänerenergi	Bredband
Kone AB	Hisservice
Cupola AB	Brandskydd <i>A</i>

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m
Roger Holmén	Ordförande	Stämman	2022
Rose-Marie Elvin	Sekreterare	Stämman	2023
Petra Hiort af Ornäs	Vice ordförande	Stämman	2023
Sylvia Gustavsson	Kassör	Stämman	2022
Sylvia Johansson	Ledamot	Stämman	2022

Styrelsesuppleanter

Kristina Johansson		Stämman	2022
Per Engen		Stämman	2022
Christian Ahl		Stämman	2022

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2022
Leif Karlsson	Revisor	Stämman	2022

Revisorssuppleanter

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2022
Leif Svärd	Revisor	Stämman	2022

Valberedning

Östen Hedman	Sammanställande	Stämman	2022
Camilla Larsson		Stämman	2022
Ulf Ryberg		Stämman	2022

Händelser under året

Ekonomi

Föreningens resultat efter fondförändringar visar en förlust på 10 tkr (föregående år vinst på 357 tkr). Det försämrade resultatet beror främst på att avsättningen till underhållsfonden har ökat med 200 tkr. Detta har gjorts för att möta kommande års underhållsbehov. Fastighetsskatten har ökat, vilket är ett resultat av ökat taxeringsvärde för föreningens småhus. Räntekostnaderna har minskat, vilket är en konsekvens av amortering och omkonverterat lån till lägre ränta (från 1,68% till 1,16%). Årets resultat jämfört med budget visar på ett likvärdigt resultat. Antagen budget för 2022 visar ett överskott.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-06-29. Styrelsen har hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 86 personer.

Överlåtelser

Under året har 3 st överlåtelse skett (f år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 

Medlemsarrangemang

Under året har föreningen genomfört vår- och höststädning, där medlemmarna visat engagemang och närvaro. Efter höstens städdag kunde medlemmarna bjudas in till gemensam middag, vilket var uppskattat efter år som präglats av pandemi.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 943	3 720	3 749	3 944	3 727
Årets resultat	277	128	621	962	51
Resultat efter avsättning/uttag underhållfond	-10	357	256	271	242
Balansomslutning	38 357	38 717	39 216	40 395	40 200
Eget kapital	13 840	13 191	13 063	12 442	11 479
Soliditet	36%	34%	33%	31%	29%
Likviditet enligt ny praxis banklån	27%	32%	179%	210%	166%
Likviditet enligt styrelsens bedömning	170%	130%	179%	210%	166%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	608	608	608	608	608
Driftskostnader kr/m ² , exkl underhåll	232	179	185	215	170
Ränta kr/m ²	65	76	85	88	92
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	155	120	138	138	138
Underhållsfond kr/m ²	379	330	369	306	187
Lån kr/m ²	4048	4198	4343	4657	4795

Förändringar i eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 795 000	1 917 442	-	2 350 454	127 994
Disposition enligt stämmobeslut			372 708	127 994	-127 994
Insättning enligt stämmobeslut		900 000		-900 000	
Avsättning till underhållsfond		-613 804		613 804	
Ianspråktagande av underhållsfond					276 598
Årets resultat					276 598
Vid årets slut	8 795 000	2 203 638	372 708	2 192 252	276 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 478 449
Årets resultat före fondförändring	276 598
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	613 804
Summa överskott	2 468 850

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 468 850
	2 468 850

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 555 048	3 557 748
Övriga rörelseintäkter	3	387 738	162 179
Summa rörelseintäkter		3 942 786	3 719 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 961 995	-1 967 778
Fastighetsadministration	5	-174 012	-156 540
Personalkostnader	6	-360 217	-294 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-795 431	-739 561
Summa rörelsekostnader		-3 291 655	-3 157 988
Rörelseresultat		651 131	561 939
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	-3 062	-
Övriga ränteintäkter och liknade poster	9	5 620	6 070
Räntekostnader och liknande poster	10	-377 091	-440 014
Summa finansiella poster		-374 533	-433 944
Resultat efter finansiella poster		276 598	127 995
Årets resultat		276 598	127 995

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	34 575 541	35 328 204
Inventarier	12	136 349	153 786
Summa materiella anläggningstillgångar		34 711 890	35 481 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	654 294	657 356
Summa finansiella anläggningstillgångar		654 294	657 356
Summa anläggningstillgångar		35 366 184	36 139 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	7 051	63 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	178 745	215 186
Summa kortfristiga fordringar		185 796	278 686
Kassa och bank	16	2 805 058	2 298 785
Kassa och bank		2 805 058	2 298 785
Summa kassa och bank		2 805 058	2 298 785
Summa omsättningstillgångar		2 990 854	2 577 471
SUMMA TILLGÅNGAR		38 357 038	38 716 817

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 795 000	8 795 000
Fond för yttre underhåll		2 203 638	1 917 442
Kapitaltillskott		372 708	—
Summa bundet eget kapital		11 371 346	10 712 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 192 252	2 350 454
Årets resultat		276 598	127 994
Summa fritt eget kapital		2 468 850	2 478 448
Summa eget kapital		13 840 196	13 190 890
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	13 533 569	17 561 250
Summa långfristiga skulder		13 533 569	17 561 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	9 991 839	6 832 640
Leverantörsskulder		47 063	276 775
Skatteskulder	18	393 211	336 078
Övriga kortfristiga skulder	19	38 143	45 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	513 017	473 920
Summa kortfristiga skulder		10 983 273	7 964 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 357 038	38 716 817

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 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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 408 025 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 459 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 524 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2021
- 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.

				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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 531 948	3 531 948
Hyror, p-platser	25 125	27 300
Hyresbortfall, p-platser	-2 025	-1 500
	<u>3 555 048</u>	<u>3 557 748</u>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Hyra klubbhus	9 400	9 540
Hyra släpkärra	1 600	2 000
Hyra pool	1 490	–
Vattenavgifter	161 099	144 853
Intäkt bredband	189 728	–
Övriga ersättningar (fsg material etc)	24 421	5 786
	<u>387 738</u>	<u>162 179</u>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-21 691	–
VVS	-30 323	-30 208
Bostäder	-14 290	–
El	–	-6 287
Byggnad	-16 951	-28 335
Övrigt	-14 560	-9 243
	<u>-97 815</u>	<u>-74 073</u>
<i>Underhåll</i>		
Gemensamhetsutrymmen	-110 658	–
Byggnad	-495 642	-709 462
Klubbhus	-7 504	-11 785
Mark	–	-59 694
El	–	-147 798
	<u>-613 804</u>	<u>-928 739</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-223 678	-168 469
Försäkringspremier	-134 448	-129 001
Kabel-TV	–	-75 485
Bredband och TV	-307 954	-23 762
Energideklaration	-38 125	–
Obligatorisk besiktningar	-29 633	-37 517
Snö- och halkbekämpning	-18 934	-21 292
Fordons- och maskinkostnader	-9 385	-19 216
Förbrukningsmaterial	-35 480	-42 545
Förbrukningsinventarier	-7 241	-24 564
Vatten	-176 633	-168 692
El	-132 107	-130 327
Sophantering och återvinning	-120 030	-104 026
Övriga fastighetskostnader	-16 728	-20 070
	<u>-1 250 376</u>	<u>-964 966</u>
Summa driftskostnader	-1 961 995	-1 967 778

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	-89 530	-93 429
Arvode, yrkesrevisorer	-16 294	-14 325
Jubileum o städdagar	-48 770	-33 829
Kontorsmaterial	-1 179	-1 933
Porto	-2 030	-1 830
Medlems- och föreningsavgifter	-6 220	-6 090
Övriga externa kostnader	-9 989	-5 104
	<u>-174 012</u>	<u>-156 540</u>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till övrig personal	-225 432	-157 041
Styrelsearvoden	-77 892	-98 050
Övriga kostnadsersättningar	-469	-986
Föreningsvald revisor	-1 500	-1 000
Summa löner	<u>-305 293</u>	<u>-257 077</u>
Sociala kostnader	-54 924	-37 032
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	<u>-360 217</u>	<u>-294 109</u>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-752 663	-721 726
Maskiner och inventarier	-42 768	-17 835
	<u>-795 431</u>	<u>-739 561</u>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar		
Realisationsförlust vid byte av fond	-3 062	-
	<u>-3 062</u>	<u>-</u>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter bankkonto	5 620	6 070
	<u>5 620</u>	<u>6 070</u>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	-369 857	-432 856
Övriga finansiella kostnader	-5 385	-5 350
Räntekostnader, skattekonto	-1 849	-1 808
	<u>-377 091</u>	<u>-440 014</u>

Not 11 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 360 879	68 360 879
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	193 363	193 363
Ingående anskaffningsvärde, fiberanslutning	675 000	675 000
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>69 229 242</u>	<u>69 229 242</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 663 138	-10 941 412
Årets avskrivningar enligt plan	-752 663	-721 726
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-12 415 801</u>	<u>-11 663 138</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	33 708 441	34 461 104
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>34 575 541</u>	<u>35 328 204</u>
<i>Taxeringsvärden Agaten 51</i>		
Byggnader	39 960 000	34 564 000
Mark	11 379 000	9 297 000
Totalt taxeringsvärde	<u>51 339 000</u>	<u>43 861 000</u>
(varav lokaler)	(881 000)	(881 000)
Not 12 Inventarier	2021-12-31	2020-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	201 174	62 174
Årets anskaffning	25 331	139 000
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	<u>226 505</u>	<u>201 174</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 388	-29 553
Årets avskrivningar enligt plan	-42 768	-17 835
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-90 156</u>	<u>-47 388</u>
Planenligt restvärde inventarier	<u>136 349</u> <i>AK</i>	<u>153 786</u>

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	657 356	657 356
Köp Nordea Stratega 30	314 044	
Sålt Robur Räntefond	-317 106	
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>654 294</u>	<u>657 356</u>
Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav	654 294	657 356
<i>Specifikation långfristiga värdepapper</i>		
Andelar SBC	500	500
Obligationsfond Nordea	339 750	339 750
Stratega 30 Nordea	314 044	317 106
	<u>654 294</u>	<u>657 356</u>
Marknadsvärde på balansdagen	748 763	727 980
Not 14 Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 006	57 800
Momsfordran	45	90
Övriga fordringar	-	4 600
	<u>7 051</u>	<u>63 500</u>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 330	111 700
Förutbetald medlemsavgift	6 290	
Förutbetalt bredband	26 613	71 200
Upplupen intäkt vattenavgifter	32 512	32 100
	<u>178 745</u>	<u>215 100</u>
Not 16 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Nordea föreningskonto	11 578	764 000
Nordea plusgirokonto	753 096	
SBAB Brf-konto	2 040 384	1 534 700
	<u>2 805 058</u>	<u>2 298 700</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	23 525 408	24 393 890
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-768 089	-845 744
Avgår kortfristig del, lån som omförhandlas nästa år	-9 223 750	-5 986 896
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>13 533 569</u>	<u>17 561 250</u>

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	1,88%	2022-09-16	9 503 750	-140 000	9 363 750
SBAB	1,05%	2024-11-14	4 902 500	-80 000	4 822 500
SBAB	1,31%	2023-12-06	3 350 000	-100 000	3 250 000
SBAB	1,16%	2025-07-17	6 262 640	-298 482	5 964 158
SBAB	1,72%	2022-05-20	375 000	-250 000	125 000
			<u>24 393 890</u>	<u>-868 482</u>	<u>23 525 408</u>

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	868 482
Inom 2- 5 år	3 473 928
Efter 5 år	<u>19 182 998</u>
	<u>23 525 408</u>

Enligt lånespecifikationen ovan framkommer att två 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	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	393 211	336 078
	<u>393 211</u>	<u>336 078</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för sociala avgifter och skatter	38 143	45 264
	<u>38 143</u>	<u>45 264</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	15 133	9 726
Upplupna sociala avgifter	3 027	3 056
Upplupna räntekostnader	65 067	77 573
Upplupna kostnader för el	7 760	14 024
Upplupna kostnader för ekonomiska förvaltning	2 441	6 098
Övriga upplupna kostnader	39 296	23 574
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 293	339 869
	<u>513 017</u>	<u>473 920</u>

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

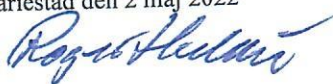
För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	33 297 000 <i>RL</i>	33 297 000
------------------------	----------------------	------------

Bostadsrättsföreningen Västra Skogen

Org nr 716449-4531

Mariestad den 2 maj 2022


Roger Holmén
Ordförande

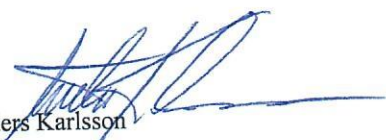

Rose-Marie Ragnarsson
Evin



Sylvia Johansson


Petra Hiort af Ornäs


Sylvia Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7/5 2022


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 2021.

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 2021 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2022-05-07


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Karlsson
Förtroendevald revisor