

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors

769616-0477

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Noter till resultaträkningen	8
Noter till balansräkningen	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors, 769616-0477 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten med beteckning Årjäng Töcksmarks Stom 2:19 med 3 hus innehållande 18 bostadsrätter och 3 carportbyggnader med förråd. Föreningen äger tillsammans med grannföreningen Brf. Slussen, infartsväg, gårdsplats med parkering, 3 hus för värmecentral, flera förråd och carportar och en gemensam båtbygga på kommunens mark.

Föreningen bildades 2006 med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Fastigheterna var färdigbyggda i slutet av 2006 på uppdrag av PEAB för Olav Thon Gruppen. Föreningens första styrelse blev etablerad 2007 med ledamöter från Olav Thon Gruppen. Under 2008 var alla lägenheterna sålda och föreningens styrelse bestod av egna medlemmar.

Med lägenheterna följer andelstal som visar hur stor andel av föreningen medlemmen äger:

2 rums lägenhet andel 4,2170 %

3 rums lägenhet andel 5,8220 %

4 rums lägenhet andel 6,6270 %

Alla andelarna utgör tillsammans 100 % av föreningens boarea och egendomens värde.

Ekonomi

Årets driftsresultat före avskrivningar blev en vinst på 171 980.-

Detta överskott har sammanhang med fortsatt låg bankränta på våra lån och mycket försiktigt bruk av pengar detta år. Från september 2015 har alla våra 3 lån varit på flytande ränta.

Utgifter för vatten och avlopp har för året varit 89 192.-. Uppvärmning för året har kostat 218 319.-.

Ekonomi påverkas betydligt av hur behovet är för uppvärmning, snöröjning och sandning på vintern. Men också av vår egna förbrukning av vatten och värme och mängd sopor. Det är nödvändigt att vi alla hela tiden är kostnadsmedvetna.

Avskrivningsreglerna är för närvarande oförändrade: Det är inte tillåtet att ha progressiva avskrivningar och ingen byggnad kan skrivas av över längre tid än totalt 100 år. Årets resultat är -83 369,60

Nya avtal

Föreningen har inte ingått nya avtal under 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret Underhåll

Underhållsplan 2020

- Installera varningsutrustning vid septikpumparna som varnar vid fel, är gjort under 2019
- Eventuell målning av väggar, dörrar samt annat vi har tillsammans med Brf Slussen - vid behov som värderas efter vintern.
- Olja flytbryggan
- Se över förslag på en delningsvägg för redskapsförvaring, med egna ingångar.
- Sätta upp sittbänkar vid kanalen, har på börjats under 2019.
- Laddstation för elbilar - se till att få in priser från elfirma och ta eventuellt beslut.
- Taken skall behandlas mot mossor och annan tillväxt. Firman Svealands tak har anlitats för detta arbete - våren 2020.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) måste göras i år - krav vart 6:e år - Nordmarkens ventilationskontroll har anlitats för detta arbete och börjar i januari 2020.
- Energideklaration kommer utföras i samarbete med Anticimex i början av 2020.
- Finns behov av förnyelse av lim runt alla luftkanaler i tak och väggar.

Underhållsplan 2019

2019 års underhållsplan har följts upp och godkänts i ett av de ordinarie styrelsemötena.

- Service trycktank radiatorsystem - kontroll/genomgång/service.
- Service badtrappa - laga trappsteg mm.
- Soprum: åtgärda glatta golv vid fukt - någon typ av gummimatta på gångytor.
- Utbyte av vindskivor, reparation av taksparrar, spackling mm.
- Bodväggarna som behövdes betsas är gjort under 2019.
- 3 st carportbyggnader med bodar: byte av spröjs, skrapning och betsning.

Övrigt

- Tillsammans med Brf Slussen har vi haft 2 gemensamma arbetsdagar
- Tillsammans med Brf Slussen har vi haft 4 gemensamma möten.

Framtida utveckling

Ekonomi

Vi måste spara ca 100 000 kronor varje år för att möta framtida underhåll. Föreningen har eget sparkontot för underhållet där vi sätter av pengar 3-4 gånger om året. Senaste ökning av månadsavgift var 2018, med 392.- per bostadsrätt på grund av lönekostnad för ordförande, innan dess gjordes en ökning 2013. Så länge vi kan spara det som är nödvändigt för underhållet, ser vi inget behov av att öka månadsavgiften. Att hålla månadsavgiften nere är en viktig strategi för att Brf Kanalen skall vara ett attraktivt ställe att bo på.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Under året 2019 har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1. Styrelseordförande | Niklas Fredriksson |
| 2. Ordinarie ledamot | Anja Gangnes |
| 3. Ordinarie ledamot | Ole Kristian Syverud |
| 4. Suppleant | Leif Wilhelmsson |

Xhelal Berisha avgick från styrelsen efter årsstämman och ersattes av Anja Gangnes. Till valberedning har Jim Solberg utsetts under året.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor vald på årsstämman 2019 är Helena Hedlund och Urban Johansson som suppleant, båda från We Audit Sweden AB, Karlstad.

Sammanträde

Styrelsen har haft 3 protokollförda sammanträden under 2019. Ordinarie årsstämman hölls 28 april 2019.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Medlemstalet var vid årets slut 20.

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Underhållsplan

Det finns en underhållsplan som planerar framtida nödvändigt underhåll enligt vilken en reservering ska göras med 117 167 kr per år. Pga att föreningen har en balanserad förlust föreslås ingen avsättning bokföras till yttre underhållsfond i år.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 940 000	302 611	-419 020	-643 677
Disposition av föregående års resultat		117 167	-458 233	643 677
Från fond för yttre underhåll		-302 611		
Årets resultat				-83 370
Vid årets slut	11 940 000	117 167	-877 253	-83 370

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i Tkr 2016
Nettoomsättning	1 138	1 082	1 054	1 061
Driftsresultat före avskrivningar			246	283
Resultat efter finansiella poster	-83	-644	-9	27
Soliditet, %	49	49	50	50

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-877 252
årets förlust	-83 370
Totalt	-960 622
balanseras i ny räkning	-960 622

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 137 891	1 082 395
Övriga rörelseintäkter		698	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 138 589	1 082 395
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-658 793	-1 179 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-255 350	-255 350
Övriga rörelsekostnader		-	-1 500
Summa rörelsekostnader		-914 143	-1 436 311
Rörelseresultat		224 446	-353 916
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 137	-290 368
Summa finansiella poster		-307 816	-289 761
Resultat efter finansiella poster		-83 370	-643 677
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-83 370	-643 677
Skatter			
Årets resultat		-83 370	-643 677

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	22 066 527	22 321 877
Summa materiella anläggningstillgångar		22 066 527	22 321 877
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	5	57 400	57 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 400	57 400
Summa anläggningstillgångar		22 123 927	22 379 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 643	36 188
Summa kortfristiga fordringar		37 643	36 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		674 983	559 254
Summa kassa och bank		674 983	559 254
Summa omsättningstillgångar		712 626	595 442
SUMMA TILLGÅNGAR		22 836 553	22 974 719

111

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 940 000	11 940 000
Fond för yttre underhåll		117 167	302 611
Summa bundet eget kapital		12 057 167	12 242 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-877 252	-419 020
Årets resultat		-83 370	-643 677
Summa fritt eget kapital		-960 622	-1 062 697
Summa eget kapital		11 096 545	11 179 914
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 512 500	11 542 500
Summa långfristiga skulder		11 512 500	11 542 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		15 889	35 710
Skatteskulder		40 089	36 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 530	149 815
Summa kortfristiga skulder		227 508	252 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 836 553	22 974 719

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

-Byggnader	100 år
-Installationer/båtplatser	5-10 år

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Driftsresultat

Resultat före avskrivningar, men efter räntekostnader

Not 2 Nettoomsättning

Föreningens intäkter består i huvudsak av månadsavgifter.

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 771 327	23 771 327
	<u>23 771 327</u>	<u>23 771 327</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 449 450	-1 194 100
-Årets avskrivning enligt plan	-255 350	-255 350
	<u>-1 704 800</u>	<u>-1 449 450</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 066 527	22 321 877
Taxeringsvärde byggnader:	6 400 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark:	833 000	530 000
Vid årets slut	<u>7 233 000</u>	<u>6 130 000</u>

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
Summa ställda säkerheter	11 900 000	11 900 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Not 5 Andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Vestnet HF Ekonomisk förening:		
Ingående anskaffningsvärden	57 400	57 400
Vid årets slut	57 400	57 400

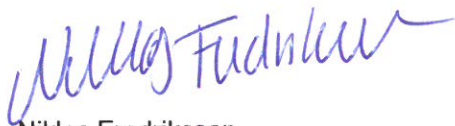
HL

Not 6 Långfristiga skulder

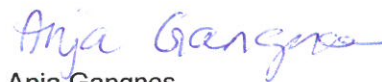
<i>Föreningens lån totalt inklusive kortfristig del</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Skuld- belopp</i>	<i>Amortering per år</i>
Westra Wermlands Sparbank 723-8	2.50% löpande 3 mån		10 000
Westra Wermlands Sparbank 729-5	2,50% löpande 3 mån		10 000
Westra Wermlands Sparbank 733-7	2.45% löpnade 3 mån		10 000
Summa			30 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Totalt		120 000	120 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		11 392 500	11 422 500
Totala låneskulder		11 542 500	11 572 500

Underskrifter

Töcksfors 2020-04 - 10



Niklas Fredriksson
Styrelseordförande



Anja Gangnes



Ole Kristian Klima Syverud



Leif Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04 - 20



Helena Hedelund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors

Org.nr 769616-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Kanalen i Töcksfors för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Ärjäng den 20 april 2020

We Audit Sweden AB



Helena Hedelund
Auktoriserad revisor