

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors

769616-0477

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten med beteckning Årjäng Töcksmarks Stom 2:19 med 3 hus innehållande 18 bostadsrätter

Ekonomi

Årets driftsresultat före avskrivningar blev en vinst på 227 368 kr. 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.

Räntor och avdrag utgör nu tillsammans 25% av månadsavgiften

Utgifter för vatten, avlopp och renhållning har för året varit 90 230 kr. Uppvärmning för året har kostat 168 174 kr.

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 -64 338 kr, därför har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning för 2021 med 5%.

Nya avtal

Föreningen har inte ingått nya avtal under 2020

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret Underhåll

Under året har följande arbete blivit utfört av våra medlemmar i samarbete med grannföreningen:

- Årlig kontroll av septipump - Bytt trasig pump, avlägsnat fett.
- Installera varningsutrustning vid septikpumparna som varnar vid fel
- Oljat flytbryggan efter vintern.
- OVK-kontroll utförd av Nordmarkens Ventilation. Fel och brister åtgärdat
- Fagerviks Allservice har skött snöröjning och skötsel av gräsmattor.
- Svealands tak har avlägsnat mossor på hustak.
- Energideklaration utförd av Anticimex
- Underhållsplan uppdaterad

Övrigt:

- Tillsammans med Brf Slussen har vi haft 2 gemensamma arbetsdagar samt haft 3 gemensamma möten.
- Thongruppen har anlagt och betalat gemensam lekplats vid infart Sveavägen.
- Köpt in flaggstång gemensamt med Slussen.
- Monterat farthinder infart Sveavägen.
- Planterat helårsgröna växter vid alla carportar.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Under året har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

1. Styrelseordförande, Niklas Fredriksson
2. Ordinarie ledamot, Anja Gangnes
3. Ordinarie ledamot, Ole Kristian Klima Syverud
5. Suppleant, Leif Wilhelmsson

Till Valberedning har Jim Solberg utsetts under året.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor vald på årsstämman 2020 är Helena Hedlund och Urban Johansson som suppleant, båda från We Audit Sweden AB, Karlstad.

Sammanträde

Styrelsen har haft 3 protokollförda sammanträden under 2020. Ordinarie årsstämman hölls 26 april 2020.

Medlemsinformation

Föreningen har 20 medlemmar

Medlemsantal

Medlemstalet var vid årets slut 20.

Överlåtelse

Under året har 1 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 för bokslutsåret 2020.

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	117 167	-877 252	-960 622
Disposition av föregående års resultat			-83 370	
Årets resultat				-64 338
Vid årets slut	11 940 000	117 167	-960 622	-1 024 960

W

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i Tkr 2017
Nettoomsättning	1 167	1 138	1 082	1 054
Driftsresultat före avskrivningar				246
Resultat efter finansiella poster	-64	-83	-644	-9
Soliditet, %	49	49	49	50

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-960 622
årets förlust	-64 338
Totalt	-1 024 960
balanseras i ny räkning	-1 024 960

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 166 994	1 137 891
Övriga rörelseintäkter		23 713	698
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 190 707	1 138 589
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-623 486	-658 793
Personalkostnader	3	-84 503	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-255 350	-255 350
Summa rörelsekostnader		-963 339	-914 143
Rörelseresultat		227 368	224 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 028	-308 137
Summa finansiella poster		-291 706	-307 816
Resultat efter finansiella poster		-64 338	-83 370
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-64 338	-83 370
Skatter			
Årets resultat		-64 338	-83 370

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 811 177	22 066 527
Summa materiella anläggningstillgångar		21 811 177	22 066 527
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	6	57 400	57 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 400	57 400
Summa anläggningstillgångar		21 868 577	22 123 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120	-
Övriga fordringar		24 370	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 477	37 643
Summa kortfristiga fordringar		62 967	37 643
Kassa och bank			
Kassa och bank		806 583	674 983
Summa kassa och bank		806 583	674 983
Summa omsättningstillgångar		869 550	712 626
SUMMA TILLGÅNGAR		22 738 127	22 836 553

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 940 000	11 940 000
Fond för yttre underhåll		117 167	117 167
Summa bundet eget kapital		12 057 167	12 057 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-960 622	-877 252
Årets resultat		-64 338	-83 370
Summa fritt eget kapital		-1 024 960	-960 622
Summa eget kapital		11 032 207	11 096 545
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 482 500	11 512 500
Summa långfristiga skulder		11 482 500	11 512 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		23 428	15 889
Skatteskulder		43 398	40 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 594	141 530
Summa kortfristiga skulder		223 420	227 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 738 127	22 836 553

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 Personal

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 704 800	-1 449 450
-Årets avskrivning enligt plan	-255 350	-255 350
	<u>-1 960 150</u>	<u>-1 704 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 811 177	22 066 527
Taxeringsvärde byggnader:	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark:	833 000	833 000
Vid årets slut	<u>7 233 000</u>	<u>7 233 000</u>

Not 5 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020 Inga	2019 Inga
Summa ansvarsförbindelser		

Not 6 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Vestnet HF Ekonomisk förening:		
Ingående anskaffningsvärden	57 400	57 400
Vid årets slut	57 400	57 400

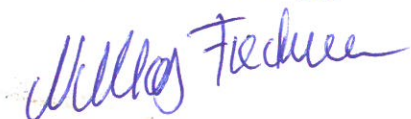
Not 7 Långfristiga skulder

<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	2.30% bundet 5 år		10 000
Westra Wermlands Sparbank 729-5	2,25% bundet 3 år		10 000
Westra Wermlands Sparbank 733-7	2,79% löpande 3 mån		10 000
Summa			30 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Totalt		120 000	120 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		11 362 500	11 392 500
Totala låneskulder		11 512 500	11 542 500

RM

Underskrifter

Töcksfors 2021-05-28



Niklas Fredriksson
Styrelseordförande



Anja Gangnes



Ole Kristian Klima Syverud



Leif Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-28



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 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 2020-12-31 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 2020 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.

Årjäng den 28 maj 2021

We Audit



Helena Hedelund
Auktoriserad revisor