

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors**

769613-4597

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Noter till resultaträkningen	6
Noter till balansräkningen	7-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors, 769613-4597 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Årjäng Töcksmarks Stom 2:18, innehållande 18 bostadsrätter.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

- Årlig kontroll av septipump - Bytt trasig pump, avlägsnat fett.
- OVK-kontroll utförd av Nordmarkens Ventilation. Fel och brister åtgärdat.
- Fagerviks Allservice har skött snöröjning och skötsel av gräsmattor.
- Flytbrygga oljad.
- Anticimex har avlägsnat mossor på hustak.
- Energideklaration utförd av Anticimex.
- Bodväggar och carportar som behövde betsats är åtgärdat.
- Föreningens underhållsplan är uppdaterad.

### Övrigt

- Föreningen har haft 2 sammankomster utöver årsstämman.
- Plantering av fruktträd mellan de olika husen.
- Thon-Gruppen har anlagt och betalt gemensam lekplats vid infarten från Sveavägen
- Tillsammans med Brf Kanalen har föreningen haft 2 arbetsdagar, köpt in flaggstång, monterat farthinder vid infarten från Sveavägen, planterat helårsgröna växter vid alla carportar.

## Allmänt om verksamheten

### Styrelse

Under året har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

Styrelseordförande	Johannes Haukvik
Ordinarie ledamot	Elisabeth Cedervall
Ordinarie ledamot	Laila Langmo
Ordinarie ledamot	Fredrik Kristiansson
Suppleant	Aud Nordberg/Svend Korterud

Styrelsen har sitt säte i Årjängs Kommun

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

### Revisor

Revisor för verksamhetsåret 2020 har varit Helena Hedelund och Urban Johansson som suppleant, båda från We Audit Sweden AB, Karlstad.

### Sammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under 2020. Ordinarie årsstämma hölls den 26 april 2020. Styrelsen har haft 3 protokollförda sammanträden med styrelsen i Brf Kanalen under 2020.

### Skuld till Töcksfors Shoppingcenter AB (TSC)

Skulden som föreningen har till Töcksfors Shoppingcenter AB (TSC) och som nämndes första gången i 2009 års förvaltningsberättelse kvarstår och bevakas av styrelsen.

### Underhållsplan

Det finns en underhållsfond som planerar framtida nödvändigt underhåll enligt vilken en reservering ska göras med 100 000 kr per år. Förra året gjordes ingen avsättning pga att föreningen haft en balanserad förlust. Förra året gjordes dock en vinst på 23 140 kr och i år har det gjorts en vinst på 77 000 kr varför styrelsen föreslår en avsättning till yttre underhållsfond med 100 000 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	18 390	-768 545	-23 139
Disposition av föregående års resultat			23 139	23 139
Årets resultat				77 039
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 940 000</b>	<b>18 390</b>	<b>-745 406</b>	<b>77 039</b>

### Medlemsinformation

Föreningen har 18 medlemmar.

### Överlåtelser

1 st överlåtelser av bostadsrätter har skett under 2020.

### Flerårsöversikt

	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>Belopp i kkr 2017</i>
Nettoomsättning	1 224	1 155	1 155	1 155
Resultat efter finansiella poster	77	23	-409	82
Soliditet, %	47	47	47	48

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-745 407
till fond för yttre fastighetsunderhåll avsättes enl stadgar	-100 000
årets vinst	77 040
<b>Totalt</b>	<b>-768 367</b>
<b>Ansamlad förlust balanseras i ny räkning</b>	<b>-768 367</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 224 200	1 154 760
Övriga rörelseintäkter		-	698
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 224 200</b>	<b>1 155 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-606 184	-566 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-236 387	-236 702
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-842 571</b>	<b>-802 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>381 629</b>	<b>352 486</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 590	-329 347
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-304 590</b>	<b>-329 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77 039</b>	<b>23 139</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>77 039</b>	<b>23 139</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>77 039</b>	<b>23 139</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	22 761 757	22 993 998
Inventarier, verktyg och installationer	4	20 730	24 876
Summa materiella anläggningstillgångar		22 782 487	23 018 874
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	57 400	57 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 400	57 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 839 887	23 076 274
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		14 211	775
Övriga fordringar		9 616	9 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 883	26 623
Summa kortfristiga fordringar		49 710	36 500
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		996 268	749 385
Summa kassa och bank		996 268	749 385
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 045 978	785 885
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 885 865	23 862 159

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 940 000	11 940 000
Avs till fond för yttre underhåll		18 390	18 390
Summa bundet eget kapital		11 958 390	11 958 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-745 407	-768 546
Årets resultat		77 039	23 139
Summa fritt eget kapital		-668 368	-745 407
<b>Summa eget kapital</b>		11 290 022	11 212 983
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 201 640	12 292 420
Summa långfristiga skulder		12 201 640	12 292 420
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		64 080	32 040
Leverantörsskulder		23 588	22 493
Skatteskulder		43 398	40 089
Övriga skulder		132 417	132 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 720	129 717
Summa kortfristiga skulder		394 203	356 756
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		23 885 865	23 862 159

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

---

-Byggnader	100 år
-Installationer/båtplatser	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.

### Not 2 Nettoomsättning

Föreningens intäkter består i huvudsak av månadsavgifter. Utöver det ingår avgifter för båtplatser med 600 kr.



### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 603 444	24 603 444
	<u>24 603 444</u>	<u>24 603 444</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 609 446	-1 377 205
-Årets avskrivning enligt plan	-232 241	-232 241
	<u>-1 841 687</u>	<u>-1 609 446</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 761 757</b>	<b>22 993 998</b>
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 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 420	53 420
Vid årets slut	<u>53 420</u>	<u>53 420</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 544	-24 083
-Årets avskrivning	-4 146	-4 461
Vid årets slut	<u>-32 690</u>	<u>-28 544</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 730</b>	<b>24 876</b>

### Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 700 000	12 700 000
	<u>12 700 000</u>	<u>12 700 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 700 000</b>	<b>12 700 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

### Not 6 Andelar i intresseföretag

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

### Not 7 Långfristiga skulder

	<i>Räntesats</i>	<i>Skuld- belopp</i>	<i>Amortering per år</i>
Föreningens lån totalt inklusive kortfristig del:			
Låneinstitut			
Westra Wermlands Sparbank	2,30% bundet 5 år		22 080
Westra Wermlands Sparbank	2,25% bundet 3 år		22 080
Westra Wermlands Sparbank	2,82% löpande 3 mån		19 920
			<b>64 080</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	256 320	128 160
<b>Totalt</b>	<b>256 320</b>	<b>128 160</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11 945 320	12 164 260
<b>Totala låneskulder</b>	<b>12 265 720</b>	<b>12 324 460</b>

## **Underskrifter**

Töcksfors 2021- -

Johannes Hauvik  
Styrelseordförande

Elisabeth Cedervall

Fredrik Kristiansson

Laila Langmo

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- -

Helena Hedelund  
Auktoriserad revisor

## Underskrifter

Töckfors 2021- 05- 22


  
Johannes Haukvik  
Styrelseordförande

  
Elisabeth Cedervall

  
Fredrik Kristiansson

  
Laila Langmo

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- 05- 22

  
Helena Hedelund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors

Org.nr 769613-4597

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Årjäng den 22 maj 2021



Helena Hedelund  
Auktoriserad revisor