

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors
769613-4597

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors, 769613-4597, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten med beteckning Årjäng Töcksmarks Stom 2:18 med 3 hus innehållande 18 bostadsrätter med en total boyta på 1221 kvm.

Föreningen är en äkta förening och är enligt inkomstlagen ett privatbostadsföretag. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen har 50% del i samfällighet gemensamt med Brf Kanalen i Töcksfors. Dessa innefattar parkeringar, soprum, carport samt däckföråd.

Ekonomi

Årets driftresultat efter avskrivningar blev 443 808 kr.

Räntor utgör ca 32% av månadsavgiften. Totala årsavgift uppgår till 1 554 039kr och föreningen har en årsavgift som motsvarar 1 273 kr/kvm.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Under året har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

1. Styrelseordförande, Niklas Fredriksson
2. Ordinarie ledamot, Laila Langmo
3. Ordinarie ledamot, May Andersson
4. Suppleant, Per-Ivar Nysäter

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor för verksamhetsåret 2025 har varit Urban Johansson ,WeAudit Sweden AB, Karlstad.

Sammanträde

Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden under 2025. Ordinarie årsstämma hölls 250630.

Underhållsfond

Det finns en underhållsfond som planerar framtida nödvändigt underhåll. Föreningen ska göra en avsättning om 28 461 kr (0,3% av taxeringsvärdet). Avsättning görs om 28 461 kronor vilket bedöms som tillräckligt med hänsyn till att föreningen övergår till K3-regelverk från 2026-01-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

- Underhållsarbete framsidor av fastighet, målning av räcken, trappor och golv. Arbetet har utförts av egen privatperson som avlönats för arbete vilket är en förklaring till att personalkostnaderna har ökat sedan föregående år.
- Service av septikpumpar.
- Snickeri och målningsarbeten.
- Planteringar och diverse arbeten på uteområden
- Snöröjning och gräsklippning

Det finns en underhållsplan som antagits under 2025.
Årsavgiften höjdes 250301 med 5% och 260301 med 3%.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Medlemsinformation
Föreningen har 18 medlemmar.

Överlåtelse
Under året har inga överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 554 039	1 493 240	1 400 104	1 290 634
Resultat efter finansiella poster	-60 690	46 601	-8 804	168 164
Årsavgifter per kvm	1 273	1 221	1 146	1 056
Soliditet, %	48	48	48	48
Skuldsättning per kvm	9 783	9 836	9 888	9 941
Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt	9 783	9 836	9 888	9 941
Sparande per kvm	127	231	186	331
Räntekänslighet %	8	8	9	9
Energikostnader per kvm	268	258	209	258
Årsavgifters andel av totala intäkter %	100	100	100	100

Nyckeltal

Nettoomsättning/Årsavgift

Årsavgiften 1 554 039 kronor avser med 100% månadsavgifter gällande bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala kvadratmeterytan är 1 221 kvm. Total skuldsättning per 251231 är 11 945 320 kr. Skuld per kvm är 9 783kr.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat med återföring av avskrivning) är 154 540. Sparande per kvm är 127 kr.

Räntekänslighet

Total skuld per 251231 delat med totala årssavgiften. $11\,945\,320 / 1\,554\,039 = 7,69$

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för värme, el och vatten uppgår totalt till 326 913 kronor vilket blir 268 kr per kvm.

Eget Kapital

	Inbetalade Insatser	Fond för Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 940 000	318 390	-672 540	46 601
Yttre fond avsättning		100 000	-100 000	
Yttre fond tas i anspråk		-32 566	32 566	
Omföring av föreg års vinst			46 600	-46 600
Årets resultat				-60 690
Vid årets slut	11 940 000	385 824	-693 374	-60 689

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust om 60 690 kr för 2025 vilket främst beror på ökade rörelsekostnader samt räntekostnader. Framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras med eget kassaflöde och/eller lån vid behov. Det ska samtidigt poängteras att kassaflödet 2025 är positivt.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 754 064, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Ansamlad Förlust	-693 374
Till fond för yttre underhåll enl stadgar	-28 461
Årets resultat	-60 690
Balanseras i ny räkning	-782 525

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 554 039	1 493 240
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 554 039	1 493 240
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader		-526 523	-521 562
Övriga externa kostnader		-146 116	-144 158
Personalkostnader	3	-215 903	-90 023
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 688	-236 387
Summa rörelsekostnader		-1 110 230	-992 130
Rörelseresultat		443 809	501 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 537	-454 509
Summa finansiella poster		-504 499	-454 509
Resultat efter finansiella poster		-60 690	46 601
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-60 690	46 601
Skatter			
Årets resultat		-60 690	46 601

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 617 563	21 832 793
Inventarier, verktyg och installationer	5	28 943	4 146
Summa materiella anläggningstillgångar		21 646 506	21 836 939
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	57 400	57 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 400	57 400
Summa anläggningstillgångar		21 703 906	21 894 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 311	8 330
Övriga fordringar		23 339	7 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 204	33 303
Summa kortfristiga fordringar		77 854	49 056
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 171 793	2 092 835
Summa kassa och bank		2 171 793	2 092 835
Summa omsättningstillgångar		2 249 647	2 141 891
SUMMA TILLGÅNGAR		23 953 553	24 036 230

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhållsfond		385 824	318 390
Medlemsinsatser		11 940 000	11 940 000
Summa bundet eget kapital		<u>12 325 824</u>	<u>12 258 390</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-693 374	-672 540
Årets resultat		-60 690	46 601
Summa fritt eget kapital		<u>-754 064</u>	<u>-625 939</u>
Summa eget kapital		<u>11 571 760</u>	<u>11 632 451</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 881 240	11 945 320
Summa långfristiga skulder		<u>11 881 240</u>	<u>11 945 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		64 080	64 080
Leverantörsskulder		62 630	43 758
Skatteskulder		53 841	50 760
Övriga skulder		137 679	132 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 323	167 444
Summa kortfristiga skulder		<u>500 553</u>	<u>458 459</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 953 553</u>	<u>24 036 230</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-60 690	46 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	221 688	236 387
	<u>160 998</u>	<u>282 988</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160 998	282 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 797	47 514
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	42 092	54
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 293	330 556
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 255	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 255	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-64 080	-64 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 080	-64 080
Årets kassaflöde	78 958	266 476
Likvida medel vid årets början	2 092 835	1 826 359
Likvida medel vid årets slut	<u>2 171 793</u>	<u>2 092 835</u>

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m
Av- och nedskrivningar av tillgångar

221 688	236 387
221 688	236 387

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank

2 171 793	2 092 835
2 171 793	2 092 835

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt kompletterande vägledning enligt BFNAR 2023:1.

Fastighetslån

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta på bokslutsdagen.

Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättshyra per bokslutsdagen.

Sparande per kvm

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta.

Räntekänslighet %

1 procent av de totala räntebärande skulderna (banklån) per bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna skulle behöva höjas

för ett oförändrigt resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad per kvm

Föreningens totala kostnad för vatten, värme och el per kvadratmeter yta.

Årsavgifters andel av totala intäkter %

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

Föreningens intäkter består i huvudsak av månadsavgifter.

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 554 039	1 491 195
Hysesintäkter båtplatser		1 200

Not 3 Personal

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda Föreningen	1	1
Summa	1	1

Personen har varit anställd i begränsad omfattning i ett projekt. Lön har utgått till person som hjälpt till med målning under året.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 603 444	24 603 444
	24 603 444	24 603 444
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 770 651	-2 538 410
-Årets avskrivning enligt plan	-215 230	-232 241
	-2 985 881	-2 770 651
Redovisat värde vid årets slut	21 617 563	21 832 793

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 420	53 420
-Nyanskaffningar	31 255	
Vid årets slut	84 675	53 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 274	-45 128
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 458	-4 146
Vid årets slut	-55 732	-49 274
Redovisat värde vid årets slut	28 943	4 146

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 400	57 400
Vid årets slut	57 400	57 400

Posten avser andel i vindkraftverk

Not 7 Långfristiga skulder

Föreningens lån totalt
inklusive kortfristig del

	Räntesaats	Förfalldatum	Amortering/år	skuldd 251231
WWSparbank 607-9	3,84%	2028-03-19	22 080	4 039 740
WWSparbank 611-1	4,99%	2031-02-25	22 080	4 039 740
WWSparbank 614-5	3,94%	2027-04-28	19 920	3 865 840
SUMMA			64 080	11 945 320

Förfaller senare än ett år men inom
Fem år efter balansdagen

Långfristiga Skulder kreditinstitut	256 320
Kortfristiga skulder kreditinstitut	64 080
Totalt	320 400

Med nuvarande amorteringstakt förfaller 11 624 920 senare än 5 år

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 700 000	12 700 000
	12 700 000	12 700 000
Summa ställda säkerheter	12 700 000	12 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-03.

Töcksfors 2026-03-15



Niklas Fredriksson
Styrelseordförande

May Andersson
Styrelseledamot



Laila Langmo
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3-2026



Urban Johansson
Auktoriserad revisor