

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors

769613-4597

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31 /

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 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten med beteckning Årjäng Töcksmarks Stom 2:18 med 3 hus innehållande 18 bostadsrätter med en total boyta 1212 kvm.

Ekonomi

Årets driftsresultat efter avskrivningar blev en vinst på 406 224 kr. Detta överskott har sammanhang med fortsatt förhållandevis låg bankränta på våra lån och mycket försiktigt bruk av pengar detta år.

Räntor utgör nu ca 25% av månadsavgiften. Totala årsavgiften uppgår till 1 289 680 kr och föreningen har en årsavgift som motsvarar 1064 kr/kvm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

- Årlig kontroll av septipump, Avlägsnat fett.
- Fagerviks Allservice har skött snöröjning och skötsel av gräsmattor.
- Målat delar av carportar

Övrigt

- Föreningen har haft 2 sammankomster utöver årsstämman.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Under året har föreningen haft följande styrelsesammansättning, styrelsen har sitt säte i Årjängs kommun

Styrelseordförande	Johannes Haukvik
Ordinarie ledamot	Elisabeth Cedervall
Ordinarie ledamot	Laila Langmo
Ordinarie ledamot	Fredrik Kristiansson
Suppleant	Maj Andersson
Suppleant	Werner Otto Spro

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor för verksamhetsåret 2022 har varit Helena Hedelund och Urban Johansson som suppleant, båda från We Audit Sweden AB, Karlstad.

Sammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under 2022. Ordinarie årsstämma hölls 24 april 2022.

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 en avsättning med 100 000 i år, vilket styrelsen föreslår även i år 2022.

Medlemsinformation

Föreningen har 18 medlemmar.

Överlåtelse

5 överlåtelse av bostadsrätter har skett under 2022.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	1 291	1 255	1 224	1 155
Resultat efter finansiella poster	168	136	77	23
Soliditet, %	48	48	47	47

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 940 000	118 390	-768 367	136 466
Disposition av föregående års resultat		100 000	136 466	-136 466
Avsättning till fond för yttre underhåll			-100 000	
Årets resultat				168 164
Vid årets slut	11 940 000	218 390	-731 901	168 164

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-731 901
till fond för yttre fastighetsunderhåll avsättes enl stadgar	-100 000
årets vinst	168 165
Totalt	-663 736
Ansamlad förlust balanseras i ny räkning	-663 736

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 290 634	1 255 212
Övriga rörelseintäkter		-	150
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 290 634	1 255 362
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-557 381	-582 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-236 387	-236 387
Summa rörelsekostnader		-793 768	-818 740
Rörelseresultat		496 866	436 622
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 702	-300 155
Summa finansiella poster		-328 702	-300 155
Resultat efter finansiella poster		168 164	136 467
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		168 164	136 467
Skatter			
Årets resultat		168 164	136 467

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	22 297 275	22 529 516
Inventarier, verktyg och installationer	4	12 438	16 584
Summa materiella anläggningstillgångar		22 309 713	22 546 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i ekonomisk förening	6	57 400	57 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 400	57 400
Summa anläggningstillgångar		22 367 113	22 603 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 825	10
Övriga fordringar		36 078	11 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 291	26 487
Summa kortfristiga fordringar		81 194	37 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 712 202	1 358 117
Summa kassa och bank		1 712 202	1 358 117
Summa omsättningstillgångar		1 793 396	1 395 736
SUMMA TILLGÅNGAR		24 160 509	23 999 236

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 940 000	11 940 000
Avs till fond för yttre underhåll		218 390	118 390
Summa bundet eget kapital		12 158 390	12 058 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-731 901	-768 367
Årets resultat		168 164	136 467
Summa fritt eget kapital		-563 737	-631 900
Summa eget kapital		11 594 653	11 426 490
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 073 480	12 137 560
Summa långfristiga skulder		12 073 480	12 137 560
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		64 080	64 080
Leverantörsskulder		71 520	20 976
Skatteskulder		47 079	43 398
Övriga skulder		132 417	132 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 280	174 315
Summa kortfristiga skulder		492 376	435 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 160 509	23 999 236

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fastighetslån

Fastighetslån som kommer att amorteras under 2023 redovisas som kortfristig.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 603 444	24 603 444
	24 603 444	24 603 444
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 073 928	-1 841 687
-Årets avskrivning enligt plan	-232 241	-232 241
	-2 306 169	-2 073 928
Redovisat värde vid årets slut	22 297 275	22 529 516
Taxeringsvärde byggnader:	7 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark:	1 060 000	833 000
Vid årets slut	8 460 000	7 233 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 420	53 420
Vid årets slut	53 420	53 420
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-36 836	-32 690
-Årets avskrivning	-4 146	-4 146
Vid årets slut	-40 982	-36 836
Redovisat värde vid årets slut	12 438	16 584

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Eventalförpliktelser

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

Not 6 Andelar i ekonomisk förening

	2022-12-31	2021-12-31
Vestnet HF Ekonomisk förening:		
Ingående anskaffningsvärden	57 400	57 400
Vid årets slut	57 400	57 400

Not 7 Långfristiga skulder

	Räntesats	Skuld- belopp	Amortering per år
Föreningens lån totalt inklusive kortfristig del:			
Låneinstitut			
WWSparbank 607-9	2,3% ränta t o m 2025-02-28	4 105 980	22 080
WWSparbank 611-1	5.35% ränta t o m 2024-03-30	4 105 980	22 080
WWSparbank 614-5	3.94% ränta t o m 2027-04-30	3 925 600	19 920
		12 137 560	64 080

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

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

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	11 817 160
Totala låneskulder	12 137 560

Underskrifter

Töcksfors 2023-04-19



Johannes Haukvik
Styrelseordförande


Elisabeth Cedervall

Fredrik Kristiansson


Laila Langmo

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-20



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors
Org.nr 769613-4597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slussen i Töcksfors för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-18 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Slussen i Töcksfors för räkenskapsåret 2022 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.

Karlstad den 20 april 2023



Urban Johansson
Auktoriserad revisor