

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors

769616-0477

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten med beteckning Årjäng Töcksmarks Stom 2:19 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 låg bankränta på våra lån och mycket försiktigt bruk av pengar detta år.

Räntor utgör nu ca 24% av månadsavgiften. Totala årsavgiften uppgår till 1 323 522 kr och föreningen har en årsavgift som motsvarar 1092 kr/kvm. Under 2023 beräknas en kostnadsökning för räntor i takt med låneförfall, varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Utgifter för vatten, avlopp och renhållning har för året varit 126 448kr. Uppvärmning för året har kostat 193 056 kr.

Ekonomin 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 98 000 kr, därför har styrelsen föreslagit en avsättning till yttre fond på 75 000.-. Beslut tas av stämman.

Nya avtal

Föreningen har under året bundit räntan på ett lån som tidigare varit rörligt

Väsentliga händelser

Underhåll

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

- Årlig kontroll av septipump
- Diverse snikerier och målning vid behov
- Fagerviks Allservice har skött snöröjning och skötsel av gräsmattor.
- Underhållsplan uppdaterad

Övrigt:

- Under 2022 har vi inte haft några gemensamma möten med Brf Slussen inte heller några gemensamma arbetsdagar.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Under året har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

1. Styrelseordförande, Niklas Fredriksson
2. Ordinarie ledamot, Per-Ivar Nysäter
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 2022 är Helena Hedlund och Urban Johansson som suppleant, båda från We Audit Sweden AB, Karlstad.

Sammanträde

Styrelsen har haft 2 protokollförda sammanträden under 2022. Ordinarie årsstämman hölls 24 april 2022

Medlemsinformation

Föreningen har 21 medlemmar

Medlemsantal

Medlemstalet var vid årets slut 21.

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Underhållsplan

Det finns en underhållsplan som planerar framtida nödvändigt underhåll enligt vilken en reservering ska göras med 100 000 kr per år. Föreningen har 2022 en vinst på 98 000,74 kr, därför har styrelsen föreslagit en avsättning till yttre fond på 75 000.-. Beslut tas av stämman.

Väsentliga händelser

Underhåll

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

- Årlig kontroll av septipump
- Diverse snikerier och målning vid behov
- Fagerviks Allservice har skött snöröjning och skötsel av gräsmattor.
- Underhållsplan uppdaterad

Övrigt:

- Under 2022 har vi inte haft några gemensamma möten med Brf Slussen inte heller några gemensamma arbetsdagar.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Under året har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

1. Styrelseordförande, Niklas Fredriksson
2. Ordinarie ledamot, Per-Ivar Nysäter
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 2022 är Helena Hedlund och Urban Johansson som suppleant, båda från We Audit Sweden AB, Karlstad.

Sammanträde

Styrelsen har haft 2 protokollförda sammanträden under 2022. Ordinarie årsstämman hölls 24 april 2022

Medlemsinformation

Föreningen har 21 medlemmar

Medlemsantal

Medlemstalet var vid årets slut 21.

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Underhållsplan

Det finns en underhållsplan som planerar framtida nödvändigt underhåll enligt vilken en reservering ska göras med 100 000 kr per år. Föreningen har 2022 en vinst på 98 000,74 kr, därför har styrelsen föreslagit en avsättning till yttre fond på 75 000.-. Beslut tas av stämman.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	1 324	1 266	1 167	1 138
Resultat efter finansiella poster	98	57	-64	-83
Soliditet, %	49	49	49	49

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 940 000	117 167	-1 024 960	-56 854
Disposition av föregående års resultat		50 000	6 854	56 854
Årets resultat				98 001
Vid årets slut	11 940 000	167 167	-1 018 106	98 001

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-1 018 106
årets vinst	98 000
Totalt	-920 106
 Avsättning till fond för yttre underhåll	 -75 000
balanseras i ny räkning	-995 106

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 323 749	1 266 044
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 323 749	1 266 044
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-581 322	-591 930
Personalkostnader	3	-84 503	-84 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251 700	-251 700
Summa rörelsekostnader		-917 525	-928 133
Rörelseresultat		406 224	337 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 725	-281 354
Summa finansiella poster		-308 223	-281 057
Resultat efter finansiella poster		98 001	56 854
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		98 001	56 854
Skatter			
Arets resultat		98 001	56 854

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 307 777	21 559 477
Summa materiella anläggningstillgångar		21 307 777	21 559 477
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i ekonomisk förening	6	57 400	57 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 400	57 400
Summa anläggningstillgångar		21 365 177	21 616 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	10 082
Övriga fordringar		12 229	12 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 268	39 494
Summa kortfristiga fordringar		54 497	61 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 515 368	1 136 689
Summa kassa och bank		1 515 368	1 136 689
Summa omsättningstillgångar		1 569 865	1 198 516
SUMMA TILLGÅNGAR		22 935 042	22 815 393

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 940 000	11 940 000
Fond för yttre underhåll		167 167	117 167
Summa bundet eget kapital		12 107 167	12 057 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 018 106	-1 024 960
Årets resultat		98 001	56 854
Summa fritt eget kapital		-920 105	-968 106
Summa eget kapital		11 187 062	11 089 061
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 582 500	11 452 500
Summa långfristiga skulder		7 582 500	11 452 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder kreditinstitut		3 870 000	30 000
Leverantörsskulder		64 291	14 573
Skatteskulder		47 079	43 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 110	185 861
Summa kortfristiga skulder		4 165 480	273 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 935 042	22 815 393

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fastighetslån

Fastighetslån som har förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som kommer att amorteras under 2023 redovisas som kortfristig.

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda		1
Bolaget	1	
Summa	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 771 327	23 771 327
	23 771 327	23 771 327
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 211 850	-1 960 150
-Årets avskrivning enligt plan	-251 700	-251 700
	-2 463 550	-2 211 850
Redovisat värde vid årets slut	21 307 777	21 559 477
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 5 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

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

<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 2,3% ränta - tom 2025-05-11		3 852 500	10 000
Westra Wermlands Sparbank 729-52,25% ränta - tom 2023-05-11		3 850 000	10 000
Westra Wermlands Sparbank 733-73.94% ränta - tom 2027-05-08		3 750 000	10 000
Summa		11 452 500	30 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen			2020-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut			120 000
Totalt			120 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			11 302 500
Totala låneskulder			11 452 500

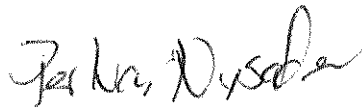
/

Underskrifter

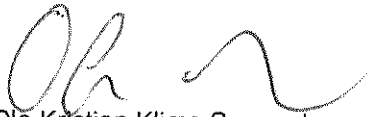
Töcksfors 2023-03-20



Niklas Fredriksson
Styrelseordförande



Per-Ivar Nysäter



Ole Kristian Klima Syverud



Leif Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-24
WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
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 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.

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 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.

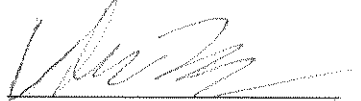
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 provar 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 24 mars 2023

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor