

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors

769616-0477

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Noter till resultaträkningen	10
Noter till balansräkningen	11-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanalen i Töcksfors, 769616-0477 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 1221 kvm.

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

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

Ekonomi

Årets driftsresultat efter avskrivningar blev en vinst på 447 939 kr

Räntor utgör nu ca 30% av månadsavgiften. Totala årsavgiften uppgår till 1 449 216 kr och föreningen har en årsavgift som motsvarar 1 187 kr/kvm.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Under året har föreningen haft följande styrelsesammansättning:

1. Styrelseordförande, Niklas Fredriksson
2. Ordinarie ledamot, Per-Ivar Nysäter
3. Ordinarie ledamot, Gunhild Wilhelmsson
4. Ordinarie ledamot, Magne Vestlie
5. Suppleant, Leif Wilhelmsson
6. Suppleant, Lisbeth Albinsson

Till valberedning har Roger Cassidy utsetts under året.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor för verksamhetsåret 2024 har varit Urban Johansson, We Audit Sweden AB, Karlstad.

Sammanträde

Styrelsen har haft 2 protokollförda sammanträden under 2024. Ordinarie årsstämman hölls 240514.

Underhållsfond

Det finns en underhållsfond som planerar framtida nödvändigt underhåll enligt vilken föreningen enligt stadgarna ska sätta av till uh-fond om 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde $8\,460\text{ tkr} \cdot 0,3\% = 25\,380\text{ kr}$. För 2024 görs dock ingen avsättning då det egna fria kapitalet är negativt och resultatet endast 21 392 kronor.

Väsentliga händelser

Underhåll

- Årlig kontroll av septipump, avlägsnat fett.
- Fagerviks Allservice har skött snöröjning och skötsel av gräsmattor.
- Målat delar av carportar och förrådsbyggnader
- Bytt armatur i utomhusbelysning
- Bytt elmätare för alla lägenheter

Det finns en underhållsplan som man under 2025 från styrelsens sida har upprättat och som antagits på styrelsemöte. Årsavgiften höjdes i september 2023 med 10% avgiften var oförändrad under 2024 och beslutad avgiftshöjning gjordes 250301 med 5%.

Medlemsinformation

Föreningen har 28 medlemmar

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 449 217	1 361 384	1 323 749	1 266 044
Resultat efter finansiella poster	21 392	-84 206	98 001	56 854
Årsavgifter per kvm	1 187	1 115	1 084	1 037
Soliditet, %	49	49	49	49
Skuldsättning per kvm	9 330	9 355	9 380	9 404
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 330	9 355	9 380	9 404
Sparande per kvm	224	137	286	160
Räntekänslighet %	8	8	9	9
Energikostnad per kvm	258	274	262	290
Årsavgiftens andel av totala intäker %	100	100	100	100

Nyckeltal

Nettoomsättning/Årsavgift

Årsavgiften 1 449 216 kronor avser med 100% månadsavgifter gällande bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala kvadratmeterytan är 1 221 kvm. Total skuldsättning per 241231 är 11 392 500 kronor. Skuld per kvadratmeter 9 330 kronor.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat med återföring av avskrivning) är 273 092 kronor. Sparande per kvadratmeter är 224 kronor.

Räntekänslighet

Total skuld per 241231 delat med den totala årsavgiften. $11\,392\,500 / 1\,449\,216 = 7,87$

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för värme, el och vatten uppgår totalt till 315 102 kronor vilket blir 258 kronor per kvadratmeter.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	11 940 000	242 167	-995 105	-84 206	11 102 856
Disposition av fg års resultat			-84 206	84 206	
Årets resultat				21 392	21 392
Vid årets slut	11 940 000	242 167	-1 079 311	21 392	11 124 248

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar en liten vinst för 2024, vilket till stor del beror på ökade intäkter för månadsavgifter under året. Däremot kan föreningen inte göra någon avsättning till yttre fond. Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras av eget kassaflöde och ytterligare lån vid behov. Ytterligare avgiftshöjningar kan inte heller uteslutas för att kunna täcka framtida kostnader om ett behov skulle visa sig.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-1 079 311
årets resultat	21 392
Totalt	-1 057 919
Ansamlad förlust balanseras i ny räkning	-1 057 919

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 449 217	1 361 384
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 449 217	1 361 384
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader		-564 723	-626 421
Övriga externa kostnader		-100 352	-90 992
Personalkostnader	3	-84 503	-88 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251 700	-251 700
Summa rörelsekostnader		-1 001 278	-1 057 558
Rörelseresultat		447 939	303 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 142	4 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 689	-392 380
Summa finansiella poster		-426 547	-388 032
Resultat efter finansiella poster		21 392	-84 206
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		21 392	-84 206
Skatter			
Årets resultat		21 392	-84 206

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	20 804 377	21 056 077
Summa materiella anläggningstillgångar		20 804 377	21 056 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i ekonomisk förening	5	57 400	57 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 400	57 400
Summa anläggningstillgångar		20 861 777	21 113 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 324	12 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 300	44 907
Summa kortfristiga fordringar		63 624	57 136
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 870 819	1 686 611
Summa kassa och bank		1 870 819	1 686 611
Summa omsättningstillgångar		1 934 443	1 743 747
SUMMA TILLGÅNGAR		22 796 220	22 857 224

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 940 000	11 940 000
Fond för yttre underhåll		242 167	242 167
Summa bundet eget kapital		12 182 167	12 182 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 079 311	-995 105
Årets resultat		21 392	-84 206
Summa fritt eget kapital		-1 057 919	-1 079 311
Summa eget kapital		11 124 248	11 102 856
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 362 500	11 392 500
Summa långfristiga skulder		11 362 500	11 392 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		33 230	44 930
Skatteskulder		50 760	50 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 482	236 178
Summa kortfristiga skulder		309 472	361 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 796 220	22 857 224

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	21 392	-84 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	251 700	251 700
	<u>273 092</u>	<u>167 494</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 092	167 494
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 488	-2 639
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-52 395</u>	<u>36 388</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 209	201 243
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-30 000</u>	<u>-30 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
Årets kassaflöde	184 209	171 243
Likvida medel vid årets början	1 686 611	1 515 368
Likvida medel vid årets slut	1 870 819	1 686 611

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen följer även Bokföringsnämndens allmänna råd, 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. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Omklassificeringar

Omklassificeringar har gjorts under 2024 i resultaträkningen där vissa konton flyttats från övriga externa kostnader till drift- och fastighetskostnader. Syftet med omklassificeringen är att ge en mer korrekt bild av föreningens kostnader. För att öka jämförbarheten med föregående år har även 2023 års siffror ändrats i årets årsredovisning i enlighet med samma klassificering.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

-Byggnader	100 år
-Installationer	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.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Skuldsättning per kvm

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 %

I 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 totalyta.

Årsavgifters andel av totala intäkter %

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

Föreningens intäkter består i huvudsak av månadsavgifter.

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 449 216	1 361 376
Övriga intäker	0	8

Not 3 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda		
Bolaget	1	1
Summa	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 771 327	23 771 327
	23 771 327	23 771 327
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 715 250	-2 463 550
-Årets avskrivning enligt plan	-251 700	-251 700
	-2 966 950	-2 715 250
Redovisat värde vid årets slut	20 804 377	21 056 077
Taxeringsvärde byggnader:	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark:	1 060 000	1 060 000
Vid årets slut	8 460 000	8 460 000

Not 5 Andelar i ekonomisk förening

	2024-12-31	2023-12-31
Vestnet HF Ekonomisk förening:		
Ingående anskaffningsvärden	57 400	57 400
Vid årets slut	57 400	57 400

Not 6 Långfristiga skulder

	Räntesats	Förfallodatum	Amortering per år	Totalt skuldbelopp 2024-12-31
Föreningens lån totalt inklusive kortfristig del:				
Låneinstitut				
WWSparbank 723-8	4,39%	2030-05-11	10 000	3 832 500
WWSparbank 729-5	5,09%	2026-05-11	10 000	3 830 000
WWSparbank 733-7	3,94%	2027-05-08	10 000	3 730 000
Summa			30 000	11 392 500

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder till kreditinstitut	120 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 000
Totalt	180 000

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	11 212 500
Totala låneskulder	11 392 500

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
	11 900 000	11 900 000
Summa ställda säkerheter	11 900 000	11 900 000

Underskrifter

Töcksfors 2025- -

Niklas Fredriksson
Styrelseordförande

Per-Ivar Nysäter

Gunhild Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548925310

Dokument

Slutlig årsredovisning 2024, Brf Kanalen
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-06-09 10:07:32 CEST (+0200) av WeAudit Sweden AB (WSA)
Färdigställt 2025-06-09 11:14:27 CEST (+0200)

Signerare

WeAudit Sweden AB (WSA) WeAudit Sweden AB Org. nr 556729-4755 contract@weaudit.se Signerade 2025-06-09 10:07:33 CEST (+0200)	Niklas Fredriksson (NF) blomstergatan4@outlook.com Signerade 2025-06-09 10:48:49 CEST (+0200)
Per-Ivar Nysäter (PN) perivar73@hotmail.no Signerade 2025-06-09 10:08:40 CEST (+0200)	Gunhild Wilhelmsson (GW) gunhild2008@hotmail.com Signerade 2025-06-09 10:51:40 CEST (+0200)
Urban Johansson (UJ) urban.johansson@weaudit.se Signerade 2025-06-09 11:14:27 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

