

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALEN I TÖREBODA

716449-4242

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALEN I TÖREBODA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kanalen bildades 1989-10-23. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grisen 1 i Töreboda Kommun.
Under åren 1990 och 1991 uppfördes 31 st radhuslägenheter med en total bostadsyta på 2 448 kvm, total areal 12 543 kvm.

Lägenheter, bostadsrätt	2 RoK	9 st
	3 RoK	13 st
	4 RoK	9 st

Fastigheternas taxeringsvärde för år 2023 uppgår till 10 125 000 kr.
Byggnad 7 800 000 kr, markvärdet 2 325 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Töreboda Kommun.

Medlemsinformation

Styrelse, Övriga funktionärer, Föreningsfrågor, Åtgärder m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04, i stämman deltog 19 medlemmar,
Stämman hölls på Restaurang Prästgården.

Styrelsens sammansättning:

Ledamot:

Madeleine Crantz Carlsson	ordförande
Björn Thorell	sekreterare
Fredrik Widhage	v. ordförande
Therese Berggren	
Jesper Ryftenius	ersätts av suppleant p.g.a flytt

Suppleant:

Birgitta Görrel
Lena Alexandersson

Sammanträden:

Under verksamhetsåret har hållits 11 st styrelsemöten samt 1 föreningsstämma.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer:

Av föreningen valda, Sandra Edvardsson och Karin Gunnarsson.

Valberedning:

Johan Widhage och Lena Wallgren Stråle, Johan sammankallande.

Medlemsantalet:

Föreningens samtliga 31 lgh har under året varit upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 ägarbyten skett, lgh 13, 23 och 31

Försäkring:

Föreningens fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Åtgärder:

Kvarvarande 17 st altandörrar nu bytta under 2023 av Novab, kostnad 282 000 kr.

Varmvattenberedare som installerades 2015 har gått sönder, försäkring ersatt 9756 kr. Ny VVB installerad, kostnad 29 788 kr, lgh. 14..

I övrigt endast mindre löpande underhåll.

Årsavgifter:

2023 höjdes årsavgiften med 3 %, årsavgiften är kallhyra, vatten debiteras av föreningen.

Medlemmen betalar värme och hushållsel med eget abonnemang direkt till leverantör.

2023 års avgiftsnivå: 2:or 3498 kr/mån, 3:or 4112 kr/mån, 4:or 5455 kr/mån

Carport 150 kr/mån samt parkering 50 kr/mån.

Administration:

Den administrativa löpande förvaltningen för 2023 har GA Revision AB ansvarat för.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 705	1 652	1 652	1 648
Resultat efter finansiella poster	79	427	151	175
Soliditet (%)	32	31	27	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	628	610	610	610
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 421	3 519	3 821	3 919
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 421	3 519	3 821	3 919
Sparande per kvm (kr/kvm)	280	307	208	217
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	46	44	51	46
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	90	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 590 000	1 200 000	893 534	427 011	4 110 545
Disposition av föregående års resultat:		150 000	277 011	-427 011	0
Årets resultat				78 928	78 928
Belopp vid årets utgång	1 590 000	1 350 000	1 170 545	78 928	4 189 473

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 170 545
årets vinst	78 928
	1 249 473

disponeras så att yttre fondavsättning i ny räkning överföres	200 000
	1 049 473
	1 249 473

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	78 927
Avsättning till underhållsfond	- 200 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ dispositionsfond (+) underhållsfond	- 200 000
Resultat efter fondförändring	- 121 073

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 704 545	1 652 479
Övriga rörelseintäkter		12 677	49 074
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 717 222	1 701 553
Rörelsekostnader	2		
Fastighetskostnader		-789 807	-519 021
Övriga externa kostnader		-126 628	-126 527
Personalkostnader	3	-211 229	-135 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 127	-323 996
Summa rörelsekostnader		-1 452 791	-1 105 334
Rörelseresultat		264 431	596 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 316	6 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 819	-175 919
Summa finansiella poster		-185 503	-169 208
Resultat efter finansiella poster		78 928	427 011
Resultat före skatt		78 928	427 011
Årets resultat		78 928	427 011

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 087 935	10 405 846
Inventarier, verktyg och installationer	5	28 318	14 246
Summa materiella anläggningstillgångar		10 116 253	10 420 092
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		10 616 253	10 920 092
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 600	0
Övriga fordringar		2	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 531	29 173
Summa kortfristiga fordringar		45 133	29 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 539 952	2 364 209
Summa kassa och bank		2 539 952	2 364 209
Summa omsättningstillgångar		2 585 085	2 393 399
SUMMA TILLGÅNGAR		13 201 338	13 313 491

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 590 000	1 590 000
Yttre fondavsättning		1 350 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		2 940 000	2 790 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 170 545	893 534
Årets resultat		78 928	427 011
Summa fritt eget kapital		1 249 473	1 320 545
Summa eget kapital		4 189 473	4 110 545
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	8 134 811	8 374 811
Summa långfristiga skulder		8 134 811	8 374 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	240 000	240 000
Skuld till medlemmar		14 235	22 952
Leverantörsskulder		32 066	6 416
Skatteskulder		76 889	75 937
Övriga skulder		348 541	328 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 323	154 564
Summa kortfristiga skulder		877 054	828 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 201 338	13 313 491

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		78 928	427 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 160	329 182
Betald skatt		952	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		413 040	756 193
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 943	-8 439
Förändring av kortfristiga skulder		39 935	3 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten		437 032	750 851
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 288	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 288	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-240 000	-740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-740 000
Årets kassaflöde		175 744	10 851
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 364 209	2 353 358
Likvida medel vid årets slut		2 539 953	2 364 209

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2 med tillägg (BFNAR2023:1) Årsredovisning i Bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10 - 67 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utraneringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter	1 763 858	1 713 479
Månadsintäkt laddstolpar	5 587	0
Avsättning inre fond	-70 000	-70 000
Medlems/överlåtelseavgift	5 100	9 000
Erhållna bidrag	2 921	46 438
Försäkringsersättningar	9 756	2 636
	1 717 222	1 701 553

Not 2 Driftkostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	93 337	86 737
Elförbrukning	20 084	21 220
Renhållning soptömning	67 028	68 318
Försäkring fastigheter	39 461	34 867
Avtal fiber TV	55 437	49 749
Snöröjning/sandn/sopning	66 869	26 875
Löpande underhåll fastighet	365 507	154 149
Fastighetsskatt	75 937	75 937
Övr fastighetskostnader	1 219	1 169
Tillstånd/bygglovskostnader	4 928	0
	789 807	519 021

Not 3 Styrelsearvoden och löner

	2023	2022
Arvode styrelsearbete	64 700	59 325
Arvode revision	3 500	3 500
Arvode arbete med fastigheter	94 600	44 950
Lagstadgade sociala avgifter	43 008	27 208
Skattefria bilersättningar	905	607
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 676	200
Särsk löneskatt pensionsk	840	0
	211 229	135 790

Not 4 Byggnader och mark

Återföring av nedskrivning då skäl för nedskrivning inte längre föreligger. Återföring är beräknad på den avskrivning som skulle varit om nedskrivning aldrig skett.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 391 649	24 391 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 391 649	24 391 649
Ingående avskrivningar	-9 470 803	-6 122 893
Ack.avskrivning på nedskivet värde		-3 029 999
Årets avskrivningar	-317 911	-317 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 788 714	-9 470 803
Ingående nedskrivningar	-4 515 000	-7 544 999
Återförda nedskrivningar		3 029 999
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 515 000	-4 515 000
Utgående redovisat värde	10 087 935	10 405 846
Taxeringsvärden byggnader	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärden mark	2 325 000	2 325 000
	10 125 000	10 125 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 131	136 131
Inköp	21 288	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 419	136 131
Ingående avskrivningar	-121 885	-115 800
Årets avskrivningar	-7 216	-6 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 101	-121 885
Utgående redovisat värde	28 318	14 246

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Utgående redovisat värde	500 000	500 000

Multi Asset 25 värde 2023-12-31, 574 671 kr

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 326 000	23 326 000
	23 326 000	23 326 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 446737	4,69	2027-09-30	2 649 297	2 729 297
Stadshypotek 442058	1,54	2026-12-30	3 146 714	3 226 714
Stadshypotek 451842	4,99	2024-09-30	2 578 800	2 658 800
			8 374 811	8 614 811
Kortfristig del av långfristig skuld			240 000	240 000

Töreboda den 14 mars 2024



Madeleine Crantz Carlsson
Ordförande



Fredrik Widhage



Björn Thorell



Therese Berggren



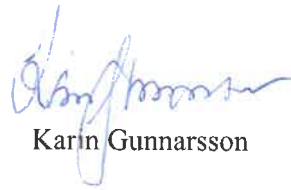
Jesper Ryftenius

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-21.



Sandra Edvardsson



Karin Gunnarsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALEN I TÖREBODA
Org.nr 716449-4242

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALEN I TÖREBODA för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALEN I TÖREBODA för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

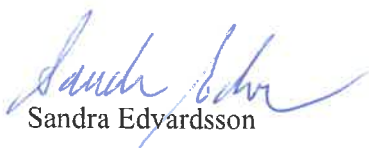
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

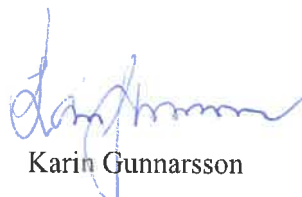
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Töreboda 2024-03-21


Sandra Edyardsson


Karin Gunnarsson