

Kanalhusen

Årsredovisning 2021/2022

BRF KANALHUSEN

org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021 - 2022

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens, organisationsnummer 769614-0578, verksamhet under räkenskapsåret 2021-09-01 till och med 2022-08-31.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Elisabeth Wikman	ordförande
Kristoffer Palm	vice ordförande
Kristina Fransson	sekreterare
Thomas Åsberg	ledamot
Janet Gjester Pettersson	ledamot
Arne Ohlson	ledamot
Ulf Karlsson	ledamot

Styrelsesuppleanter

Kristoffer Hartman, Linus Haraldsson och Lovisa Hemmingsson.

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid ordinarie föreningsstämma våren 2023, för styrelseledamöterna Janet Gjester, Ulf Karlsson, Kristoffer Palm och Thomas Åsberg och för suppleanterna Kristoffer Hartman, Linus Haraldsson och Lovisa Hemmingsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats enligt stadgarna av förutom styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB.

Valberedning

Carolina Camén, sammankallande, Lennart Åhs och Madeleine Hyllengren.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen bildades vid föreningsstämma 21 februari 2006 och registrerades hos Bolagsverket, den 14 mars 2006. Fastigheten övertogs den 15 december 2011.

Styrelsens uppdrag är att verka för ett kostnadseffektivt, trivsamt och tryggt boende genom god förvaltning och genomförande av förbättringsåtgärder. Bostadsrättsföreningen Kanalhusen är en äkta bostadsrättsförening enligt Skatteverket.

Vicevärd, kontor och hemsida

Anders Haag är föreningens vice-värd och föreningens kontor på Norra Strandgatan 3 är öppet helgfria tisdagar kl. 16-18. Vicevärden nås på telefon 054-10 18 10 eller via e-post vice-varde@kanalhusen.se. Föreningens hemsida finns på www.kanalhusen.se

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen har avtal med HSB Värmland att sköta den ekonomiska-, administrativa och tekniska förvaltningen. I den tekniska förvaltningen ingår bland annat fastighetsskötseln.

Ko
cha
KP
UM
JGP UJ

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med bland annat följande aktörer:

- HSB Värmland
- Karlstad Energi AB
- Stena Recycling AB
- Telia
- Kone Hissar AB
- Nordisk Hiss AB
- Elms Byggnadsfirma AB
- Brf Lagberget

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Sverige, som bland annat sköter hyresförhandlingarna för föreningens räkning för kvarvarande hyresrätter.

Allmänt om verksamheten

Byggnader

Fastighetsbeteckningen är Lantmätaren 8 i Karlstad och fastigheten är taxerad som hyreshus. Totalt innehåller byggnaderna 186 bostadslägenheter, varav 8 är lägenheter upplåtna med hyresrätt. Inklusivt föreningens övernattningslägenhet och medlemslägenhet.

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

Antal rum	Antal lägenheter
1	45
2	87
3	43
4	10
7	1
Totalt	186

Fastighetens läge och adresser

Fastigheten har ett centralt läge mellan domkyrkan och Karlstad CCC. De flesta lägenheter har utsikt mot antingen Pråmkanalen eller Klarälven. Bostadsrättslägenheterna (inklusive föreningens hyresrätter) finns på adresserna Herrgårdsgatan 2A, 2B, 4A, 4B, 4C och 4D, Västra Kanalgatan 9 och 11 och Norra Strandgatan 1 och 3. Samtliga adresser har postnumret 652 24 Karlstad. Fördelning av Kanalhusens 186 lägenheter per adress framgår nedan.

Adress	Antal lägenheter
Herrgårdsgatan 2 A	13
Herrgårdsgatan 2 B	10
Herrgårdsgatan 4 A	9
Herrgårdsgatan 4 B	10
Herrgårdsgatan 4 C	12
Herrgårdsgatan 4 D	23
Västra Kanalgatan 9	29
Västra Kanalgatan 11	38
Norra Strandgatan 1	28
Norra Strandgatan 3	14
Totalt antal lägenheter	186

Handwritten notes in blue ink:

- Handwritten initials and numbers: "2", "10", "13", "14", "12", "10", "9", "13", "10", "9", "10", "12", "23", "29", "38", "28", "14", "186".
- Handwritten text: "Chad", "ICP", "LK", "JGP v.1.0".

Lokalhyresgäster

Brf Kanalhusen har fem lokaler, varav föreningen disponerar en som föreningskontor.

Övriga hyresgäster är:

- Fonus Ekonomisk förening
- Bad och Kök AB
- Gruppresor AB
- Studio Karisma HB

Garage

Föreningen hade 89 garageplatser den 31 augusti 2022 och 5 platser för motorcyklar. De hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Kötiden är cirka 24 månader och beror på hur många som säger upp sina parkeringsplatser.

Övernattningsslägenhet

Föreningen har en lägenhet som medlemmar och deras gäster kan hyra för tillfällig övernattnig. Övernattningsslägenheten är fullt utrustad och hyrs för 400 kronor per natt. Uthyrningen hanteras av vicevärden.

Medlemslokal

Föreningen har en lägenhet som fungerar som medlemslokal, den heter Innerfickan. Medlemmarna kan låna den för att ha studiecirklar, kalas eller annat samkväm. Den har 15 sittplatser, kök, toalett och altan.

Försäkring

Föreningens fastighet är sedan januari 2019 fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även bland annat ansvarsförsäkring i de fall föreningen anses skadeståndsskyldig samt ansvarsförsäkring för styrelse. Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster bekostar själva sin hemförsäkring.

Anpassning för rörelsehindrade

Fastigheten är anpassad för rörelsehindrade. Det innebär att det bland annat är möjligt att nå i princip alla entréer utan trapphinder och flera entrédörrar har automatöppnare.

Brandsäkerhet

Styrelsen har ett systematiskt brandskyddsarbete baserat på lagar, regler, råd och anvisningar från bland annat Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Utrymningsvägarna är markerade, i samarbete med HSB Värmland och Utvägen AB. Brandskyddsronnd utförs av Nygrens Brandservice AB.

Underhållsplan

Brf Kanalhusens underhållsplan är från 2014 och tar upp kommande underhåll i ett 40-årsperspektiv, inklusive uppskattade kostnader. Under 2020 gjorde styrelsen en översyn av underhållsplanen i samarbete med HSB. Föreningen genomför underhåll med stöd av planen.

Styrelsen anser att föreningen i nuläget kan täcka kortfristiga underhållskostnader med egna medel. På lång sikt bedömer styrelsen att det finns behov av ytterligare lånefinansiering för att kunna följa underhållsplanen. En större underhållskostnad inkluderar byte av stammar och är planerad till 2030-talet.

Energi och miljö

Under verksamhetsåret 2014/15 investerade föreningen i ett större värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage togs tillvara. Dessutom har föreningen installerat ett värmeoptimeringssystem för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen i lägenheterna. Föreningen har också uppgraderat en mindre frånluftsvärmepump och genomfört åtgärder som syftar till att spara

Handwritten notes in blue ink, including the word "KOP" and other illegible scribbles.

ytterligare energi såsom effektivare belysning med LED-lampor och intelligentare styrsystem för belysningen.

Sammanfattning av de senaste verksamhetsårens satsningar

2012/2013	Nytt skalskydd och ny ytterdörr portalen Herrgårdsgatan 4C.
2013/2014	Grind på Norra Kyrkogatan 6, och påbörjat projekt för värmeåtervinningssystem.
2014/2015	Nya hissar på Norra Strandgatan 1 och 3 och värmeåtervinningssystem.
2015/2016	Renovering av trapphus på Norra Strandgatan 1 påbörjas och nya hissar installeras på Västra Kanalgatan 11.
2016/2017	Byte av hissar på Herrgårdsgatan 4B/ 4C och på Västra Kanalgatan, renovering av trapphus Norra Strandgatan 1, start av tak- och fasadrenoveringar och ny hemsida.
2017/2018	Byte av hissar på Herrgårdsgatan 4D, tak- och fasadrenoveringar och arbetet med byte av takfönster fortsatte och avslutades. Ny säkerhetsanordning installerades på taket.
2018/2019	Grind på Västra Kanalgatan. Renovering av balkonger på huskropparna från början av 1900-talet, på Herrgårdsgatan och Västra Kanalgatan. Trapphusrenovering på Västra Kanalgatan 9 och 11 påbörjades.
2019/2020	Genomfört OVK-besiktning med tillhörande åtgärder samt ny hiss installerad på Herrgårdsgatan 2B. Målning av fasaden på Norra Strandgatan 3. Uppstart av trapphusrenoveringar på Herrgårdsgatan 4C och 4D.
2020/2021	Slutfört renovering av trapphus, portal och källargångar på Herrgårdsgatan 4C och 4D. Påbörjat planering av hissbyte på Herrgårdsgatan 2A och 4A. Bytt ut 80 armaturer i garagen.
2021/2022	Slutfört hissbyten på Herrgårdsgatan 2A och 4A. Bytt ut armaturer i förråd och cykelrum, renovering av loftgångar på Herrgårdsgatan. Byggt och inrett en pergola på innergården.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2021-2022

Föreningsstämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 14 februari 2022 som en ren poströstningsstämma på grund av pandemin. Protokollet finns på föreningens hemsida www.kanalhusen.se

Styrelsen

Styrelsen har haft 14 ordinarie styrelsemöten under verksamhetsåret. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 16 februari 2022. Styrelsens ledamöter har mellan styrelsesammanträden kontinuerlig kontakt via e-post och telefon. Förutom ordinarie styrelsemöten har arbetsgrupper haft diskussioner och möten om pågående projekt.

Antal medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var det 178 lägenheter vars delägare har rösträtt. Varje lägenhet har en röst.

Upplåtelser

Under verksamhetsåret har föreningen inte sålt några lägenheter.

Föreningen har 8 hyreslägenheter kvar inklusive övernattningslägenheten och medlemslägenheten. De hyresrätter som föreningen ännu inte har upplåtit, har idag ett beräknat marknadsvärde på uppskattningsvis 17 miljoner kronor.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen tog över fastigheten i december 2011.

Årsavgifterna höjdes inte heller under 2021/2022. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter är i genomsnitt 598 kr/m²/år.

Kon
Pul
KT
Ud
KP
JK
JGPV

Hyror

Hyreslägenheterna fick efter förhandling en hyreshöjning med i genomsnitt två procent från och med 1 april 2022.

Nya lån och avtal

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån på SBAB, eftersom ett av lånen förföll i oktober 2021. Styrelsen gjorde en extra amortering på 14 miljoner kronor i samband med detta. 33 miljoner av lånen har lagts med rörlig ränta och övriga lån är bundna på olika tidsperioder.

Styrelsen har slutit avtal med Telia som innebär att föreningen tar kostnaden för både bredband och tv. Dessa ingår alltså numer i avgiften. Förändringen genomfördes i januari 2022.

Medlemslokal

En av föreningens hyreslägenheter har ställts i ordning till medlemslokal. Den kallas Innerfickan och medlemmar kan boka den utan kostnad för att ha kalas, sammankomster och studiecirkel. Den har utrustat kök, 15 sittplatser, toalett och altan.

Medlemsaktiviteter och information till medlemmar

Under verksamhetsåret har inga städdagar genomförts på grund av pandemin. Ett glöggmingel arrangerades i december på innergården. Under året har styrelsen delat ut flera nyhetsbrev och uppdaterat hemsidan för att informera om vad som händer i föreningen.

Övrigt

Styrelsen har arbetat fram en grafisk profil för föreningen och antagit en logotype. Den används bland annat i föreningslokalens skyltfönster och markerar alla ingångar till fastigheten.

Styrelsen hanterar löpande ansökningar om uthyrning i andra hand och förfrågningar om ombyggnationer i olika lägenheter. Dessutom sköts löpande underhåll och reparationer i fastigheten.

Genomfört underhåll under verksamhetsåret 2021/2022

Renovering av loftgångar

Under verksamhetsåret har loftgångarna på Herrgårdsgatan 4B renoverats med nya innertak, ny golvbeläggning, nymålade väggar och ny belysning.

Pergola

För att öka trivseln och användningen av innergårdarna har utemöbler inköpts och en pergola har byggts och inretts på stora innergården.

Belysning i förråd och cykelgarage

För att minska energiförbrukningen har föreningen bytt belysning i förråd och cykelgaragen. Ett 80-tal armaturer har bytts ut och ersatts med LED-belysning med rörelsevakt.

Skapat mc-förråd

Ett låsbart mc-förråd med plats för sex motorcyklar har skapats i det nedre garaget.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Under hösten 2022 har styrelsen beslutat att installera laddare för elbilar i föreningens garage. Arbetet beräknas bli klart under november och kostanden beräknas till 1,4 mkr. Föreningen har beviljats bidrag från Naturvårdsverket på 50 procent av den investeringen.

Handwritten notes in blue ink:

Handwritten initials and names: *Handwritten initials and names: KP, LK, JGPV, and other illegible marks.*

Under hösten 2022 kommer föreningens nuvarande 20 givare att kompletteras med ytterligare 32 enheter. De sätts upp i olika lägenheter runt om i fastigheten för att skapa en tydligare överblick och mer enhetlig reglering av inomhustemperaturen. Styrelsen överväger därefter att byta ut samtliga termostater.

I december 2022 löper den rörliga delen av föreningens lån ut och styrelsen har beslutat att göra en extra amortering på 13 miljoner kronor på det lånet.

EKONOMI

Kommentarer till årets resultat

Hysesintäkter och avgifter blev 9 622 tkr (föregående år 9 630). Ingen avgiftsökning har skett under de elva år som föreningen har funnits. Hyreshöjningar har skett i enlighet med centrala avtal.

Avskrivningarna blev - 4 578 tkr (föregående år - 4 494 tkr). Dessa är till största delen avskrivningar på själva fastigheten. Föreningen följer K3-regelverket (BFNAR 2012:3) som innebär generellt högre avskrivningsnivå än andra regelverk.

De kommande åren planerar styrelsen för insatser utifrån underhållsplanen. Planerat underhåll under de närmaste tre åren uppgår enligt upphållsplanen till cirka fem miljoner kronor. Där innefattas bland annat byte av termostater i alla lägenheter, energibesparande åtgärder och fortsatt trapphusrenovering. Samtliga åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter finansnetto om - 2 809 tkr (föregående år + 845). Förra årets resultat påverkades av slutlikviden för projektet på Norra Kyrkogatan 6.

Flerårsöversikt	21/22	20/21	19/20	18/19	17/18	16/17
Nettoomsättning tkr	9 622	9 630	9 767	9 681	11 418	12 907
Res efter finns. tkr	- 2 809	845	-1 916	-5 147	- 2 109	- 1 202
Soliditet	59%	56 %	53%	53%	53%	53%

Föreningens lån

Föreningen finansierar sin verksamhet genom avgifter för bostadsrätter och hyresintäkter, både från uthyrning av lokaler och kvarvarande hyresrätter. Den 31 augusti 2022 återstod åtta hyresrätter. När de succesivt säljs av kommer de ge ett likviditetstillskott. Föreningen ser regelbundet över och amorterar på de lån som togs upp i samband med köpet av fastigheten.

Föreningens ambition är också att i möjligaste mån finansiera sina investeringar genom egna medel. De investeringar som görs följer i stort den underhållsplan som upprättades år 2014 och som justerats 2020.

Kassaflöde

Föreningen har ett negativt kassaflöde på - 14 736 tkr (12 356) eftersom vi har amorterat 14 miljoner kr på våra lån.

UK KP
JGP 24
12/24

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 785 497	16 976 297	7 587 140	- 14 420 127	844 833
Under året erlagda insatser	0	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			- 1 601 619	2 446 452	- 844 833
Årets resultat					- 2 808 603
Belopp vid årets utgång	162 785 497	16 976 297	5 985 521	- 11 973 675	-2 808 603

Av föreningens 186 (186) lägenheter är 8 (8) hyresrätter (inklusive föreningens uthyrningslägenhet och medlemslägenhet) och resterande 178 upplåtna med bostadsrätt. Totala insatser uppgår enligt ekonomisk plan till 163 456 025 kr.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen;

Enligt föreningens stadgar skall varje år ett belopp motsvarande 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll, motsvarande 751 302 kr.

Balanserat resultat	- 11 973 675
Årets resultat	- 2 808 603
	<u>-14 782 278</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 875 905
Reservering till fond för yttre underhåll	751 302
Balanseras i ny räkning	<u>-14 657 675</u>
	-14 782 278

Handwritten notes:
 2017
 Uth 100
 to JGP
 W

RESULTATRÄKNING2021-09-01
2022-08-312020-09-01
2021-08-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	9 621 971	9 629 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 243 095
Summa rörelseintäkter		9 621 971	15 872 778

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 655 566	-3 976 686
Underhåll enligt plan	Not 5	-875 905	-2 275 101
Övriga externa kostnader	Not 6	-753 674	-977 367
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-449 373	-462 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 577 612	-4 493 849
Summa rörelsekostnader		-11 312 129	-12 185 932

Rörelseresultat**-1 690 158** **3 686 846****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		89 171	56 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 207 615	-2 898 995
Summa finansiella poster		-1 118 444	-2 842 013

Resultat efter finansiella poster**-2 808 603** **844 833****Årets resultat****-2 808 603** **844 833**

~~10~~ 20
 Ush KP
 to Ush
 JGP
 Ush

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	264 580 693	267 054 201
Inventarier och installationer	Not 10	267 599	35 600
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	112 318
Summa materiella anläggningstillgångar		264 848 292	267 202 119

Summa anläggningstillgångar

	264 848 292	267 202 119
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 232	4 992
Kundfordringar		0	43 330
Övriga fordringar	Not 12	52 889	75 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	207 843	141 222
Summa kortfristiga fordringar		265 964	265 365

Kassa och bank

Bank	Not 14	27 272 647	42 008 846
Summa kassa och bank		27 272 647	42 008 846

Summa omsättningstillgångar

	27 538 611	42 274 211
--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar

	292 386 903	309 476 330
--	--------------------	--------------------

K
 P
 K P
 U
 U
 JGP
 W

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	162 785 497	162 785 497
Upplåtelseavgifter	16 976 297	16 976 297
Fond för yttre underhåll	5 985 521	7 587 140
Summa bundet eget kapital	185 747 315	187 348 934

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 973 675	-14 420 127
Årets resultat	-2 808 603	844 833
Summa fritt eget kapital	-14 782 278	-13 575 294

Summa eget kapital

170 965 037	173 773 640
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	87 000 000	0
Summa långfristiga skulder		87 000 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	33 000 000	134 000 000
Leverantörsskulder		135 388	178 939
Aktuell skatteskuld		61 673	371
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	36 054	38 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 188 750	1 485 178
Summa kortfristiga skulder		34 421 865	135 702 690

Summa skulder

121 421 865	135 702 690
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

292 386 903	309 476 330
--------------------	--------------------

akt 2
 del
 Chudh KCF
 to UK
 JGP
 W

Noter		
Not 2	Nettoomsättning	
	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
	7 546 936	7 446 435
Årsavgifter bostäder	599 628	703 997
Hysesintäkt bostäder	638 496	627 933
Hysesintäkt lokaler	628 200	639 423
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 700	33 600
Hysesintäkt övrigt	28 955	33 946
Intäkt andrahandsupplåtelse	67 994	61 508
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 860	26 510
Övriga fakturerade kostnader	20 202	56 331
Övriga intäkter och ersättningar	<u>9 621 971</u>	<u>9 629 683</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Slutavräkning Preparat	0	6 243 095
	<u>0</u>	<u>6 243 095</u>
Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-282 373	-205 700
El	-1 005 597	-622 363
Uppvärmning	-870 399	-836 862
Vatten	-367 250	-332 179
Renhållning	-360 779	-354 466
TV, bredband	-292 766	-127 599
Obligatoriska besiktningar	0	-73 550
Serviceavtal	-155 868	-114 530
Hissar serviceavtal & besiktning	-58 336	-48 595
Fastighetsskötsel och lokalvård	-616 281	-674 135
Försäkringar	-151 786	-148 988
Fastighetsskatt	-386 874	-343 397
Övriga driftskostnader	-107 256	-94 323
	<u>-4 655 566</u>	<u>-3 976 686</u>
Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll gemensamma utrymmen	-762 568	-1 359 489
Underhåll installationer	-59 540	-188 470
Underhåll byggnader	-22 701	-727 142
Underhåll övrigt	-31 096	0
	<u>-875 905</u>	<u>-2 275 101</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-44 104	-36 314
Förvaltningskostnader	-224 483	-327 578
Kostnader överlåtelse och pant	-70 777	-65 707
Föreningsverksamhet	-121 775	-54 299
Kontorskostnader, ex tele, datakommunikation, porto	-107 131	-90 981
Konsulter	-8 030	-238 282
Förbrukningsinventarier	-63 224	-78 705
Stämma och styrelse	-62 417	-26 321
Lokalkostnader	-51 732	-51 732
Kundförluster m m	0	-7 448
	<u>-753 674</u>	<u>-977 367</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har en anställd vicevärd		
Arvode till styrelsen	-151 940	-152 768
Löner för anställda	-237 000	-208 000
Sociala avgifter	-60 433	-102 161
	<u>-449 373</u>	<u>-462 929</u>
Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-4 537 449	-4 484 949
Markanläggningar	-7 067	0
Inventarier	-33 096	-8 900
	<u>-4 577 612</u>	<u>-4 493 849</u>

~~Ua~~ 2
 Ua KP
 Ua
 JGP Ua
 Ua

Not 9 Byggnader och mark 2022-08-31 2021-08-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	219 040 414	215 414 374
Omklassificering från pågående arbeten	112 318	2 318 918
Årets investering byggnader	1 746 682	1 307 122
Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721
Årets investering markanläggning	212 008	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 378 143	299 307 135

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-32 252 935	-27 767 986
Årets avskrivningar byggnader	-4 537 449	-4 484 949
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 067	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 797 450	-32 252 935

Utgående bokfört värde	264 580 693	267 054 201
Bokförda värden byggnader	184 109 031	186 787 480
Bokförda värden mark	80 266 721	80 266 721
Bokförda värden markanläggningar	204 941	0

Fastighetsbeteckning: Lantmätaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	166 000 000	74 000 000	240 000 000	217 000 000
Lokaler		8 200 000	2 234 000	10 434 000	7 494 000
		174 200 000	76 234 000	250 434 000	224 494 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisa Not 15

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	209 051	209 051
Årets investeringar	265 095	0
Utgående anskaffningsvärden	474 146	209 051
Ingående avskrivningar	-173 451	-164 551
Årets avskrivningar	-33 096	-8 900
Utgående avskrivningar	-206 547	-173 451
Utgående bokfört värde	267 599	35 600

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	112 318	1 360 212
Årets Investering	1 178 682	1 071 024
Omklassificering till Byggnader	-1 291 000	-2 318 918
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	112 318


Avslutade arbeten avser hissar.

Handwritten notes:
 3
 2/2
 Check IKP
 K JGP
 LK
 VJ


Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	30 204	32 352
Personalens källskatt	5 850	5 850
	<u>36 054</u>	<u>38 202</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	154 940	152 768
Upplupna sociala avgifter	35 730	54 126
Upplupen el, värme, renhållning	161 365	105 841
Upplupna räntekostnader	47 700	0
Upplupet underhåll/reparation	5 909	351 605
Upplupen revision	44 000	36 314
Upplupen konsult/rådgivning	0	25 686
Förutbetalda årsavgifter och hyror	727 036	753 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 070	5 714
	<u>1 188 750</u>	<u>1 485 178</u>

Karlstad 30 / 11 2022


Elisabeth Wikman
Ordförande


Kristoffer Palm


Kristina Fransson


Janet Gjestor Petterson


Ulf Karlsson


Thomas Asberg


Ann Ohlson

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - 12 - 15


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen, org.nr 769614-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för år 2021-09-01-2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för år 2021-09-01-2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 15/12 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor