

Årsredovisning 2020/2021

BRF KANALHUSEN

org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020 - 2021

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens, organisationsnummer 769614-0578, verksamhet under räkenskapsåret 2020-09-01 till och med 2021-08-31.

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

Lovisa Hemmingsson, Junette Persson och Linus Haraldsson

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid ordinarie föreningsstämma våren 2022, för styrelseledamöterna Elisabeth Wikman, Kristina Fransson och Arne Ohlson och för suppleanterna Lovisa Hemmingsson, Junette Persson och Linus Haraldsson.

Firmatecknare

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

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB.

Valberedning

Staffan Molker, sammankallande, Carolina Camén och Lennart Åhs.

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-varld@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.



Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med bland annat följande aktörer:

- HSB Värmland
- Karlstad Energi AB
- Stena Recycling AB
- Telia
- Kone Hissar 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:

KP
UN
Lagberget
to 20 21
UN

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 2021. De hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Kötiden cirka 24 månader och beror på hur många som säger upp sina parkeringsplatser. I samband med omställningen av Norra Kyrkogatan 6 minskades Brf Kanalhusens antal med 12 parkeringsplatser.

Övernattningslägenhet

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

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "KP", "UN", "JGP", and "40".

Sammanfattning av de senaste verksamhetsårens investeringar

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.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2020 - 2021

Föreningsstämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 14 februari 2021 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 17 februari 2021. 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 rösträtt.

Upplåtelser

Under verksamhetsåret har föreningen sålt fyra lägenheter som tidigare hyrts ut som hyresrätter:

- Norra Strandgatan 3, lgh 1043, såldes i oktober 2020, för 1 350 000 kronor.
- Herrgårdsgatan 4D, lgh 1143, såldes i januari 2021, för 1 795 000 kronor.
- Västra Kanalgatan 11, lgh 1087, såldes februari 2021, för 1 910 000 kronor.
- Norra Strandgatan 1, lgh 1074, såldes i juli 2021 för 2 850 000 kronor.

Föreningen har 8 hyreslägenheter kvar inklusive övernattningslägenheten och medlemslägenheten. De hyresrätter som föreningen ännu inte har upplåtit, har idag ett beräknat marknadsvärde på uppskattningsvis 15 miljoner kronor.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

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

KP
UN
JGP
43

Årsavgifterna höjdes inte heller under 2020/2021. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter är i genomsnitt 598 kr/m²/år.

Hyror

Hyreslägenheterna fick efter förhandling en hyreshöjning med i genomsnitt en procent från och med 1 april 2021.

Medlemsaktiviteter och information till medlemmar

Under verksamhetsåret har inga städdagar eller andra medlemsaktiviteter kunnat genomföras på grund av coronapandemin. Under året har styrelsen delat ut flera nyhetsbrev och uppdaterat hemsidan för att informera om vad som händer i föreningen.

Omförhandlat avtal

Under verksamhetsåret har styrelsen sett över och omförhandlat våra avtal med HSB eftersom fastigheten har förändrats i och med omställningen av Norra Kyrkogatan 6. De nya avtalen innebär nästan halverade kostnader för fastighetsskötsel och förvaltning.

Styrelsen har också sagt upp avtalet med HSB om snöröjning. I stället har föreningen köpt en snöslunga och vice-värden ansvarar numer för snöröjning av trottoarer och innergårdar.

Projekt Norra Kyrkogatan 6

Karlstads kommun hyrde tidigare lokalerna i fastigheten på Norra Kyrkogatan 6 av Brf Kanalhusen. De sade upp hyreskontraktet och flyttade ut ur lokalerna våren 2018.

Under ett antal föreningsstämmor behandlades frågan om vad som skulle ske med lokalerna. Beslutet blev att fastigheten skulle styckas av från Brf Kanalhusen genom en så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Lokalerna skulle byggas om från kontor till lägenheter, eftersom det inte fanns någon större efterfrågan på kontorslokaler i Karlstad.

För att genomföra projektet träffades ett samarbetsavtal mellan Brf Kanalhusen och projektören Prepart AB. I december 2018 sålde Brf Kanalhusen fastigheten till ett nybildat aktiebolag, vars syfte var att bygga lägenheter och bilda en bostadsrättsförening som fått namnet Brf Lagberget. Under våren 2019 startade försäljningen av lägenheterna i den nya föreningen. I december 2020 påbörjades inflyttningen i de nya lägenheterna i Brf Lagberget. Inflyttning i resterande lägenheter slutfördes under våren 2021.

I januari 2020 betalades den fasta delen av köpeskillingen till Brf Kanalhusen. Ytterligare reglering har skett i och med att Brf Kanalhusen fick kompensation för intäktsbortfall på grund av uteblivna hyror under byggtiden. Nu har Brf Kanalhusen erhållit avtalad del av projektets slutliga vinst. Projektet avslutades den 30 augusti 2021 och föreningens totala intäkt för projektet blev 30 miljoner kronor.

Övrigt

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 2020/2021

OVK - Besiktning av ventilation

Under verksamhetsåret slutfördes den omfattande OVK-besiktningen som startade hösten 2019. Flera åtgärder har genomförts för att åtgärda identifierade brister. Bland annat har nya takfläktar installerats på Herrgårdsgatan 2A och 4A och cirka 40 köksfläktar byttes ut på Herrgårdsgatan 2A och 2B, 4A och 4B.

SEP
to
ST
JUL
KP
UN
UN

Renovering av trapphus och portal, källargång

Under verksamhetsåret slutfördes det stora projektet med renovering av trapphus, entréportal, källargång, soprum, samt glasgångar på Herrgårdsgatan 4D, 4C och 4 B. Planeringsarbetet inleddes 2019 och omfattar renoverade innertak, nymålade väggar, ny golvbeläggning samt ny LED-belysning. En ny invändig entrédörr har också installerats, med automatiköppning.

Ny belysning i garagen

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

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Under hösten 2021 har föreningen påbörjat byte av hissar på Herrgårdsgatan 2A och 4A. Styrelsen har också slutit avtal med Telia som innebär att föreningen kommer ta kostnaden för både bredband och tv. Förändringen genomförs troligen i januari 2022.

Styrelsen har även omförhandlat föreningens lån på SBAB, eftersom ett av lånen förfaller i oktober 2021 och beslutat att göra en extra amortering på 14 miljoner kronor i samband med detta. 33 miljoner av lånen har lagts med rörlig ränta. Styrelsen följer aktivt ränteutvecklingen och kommer att förhandla om nya villkor om marknadsläget så kräver.

Styrelsen har börjat ställa i ordning en medlemslokal och träffat ett samarbetsavtal med Brf Lagberget om fastighetsskötsel och skötsel av gemensamt trapphus med mera.

EKONOMI

Kommentarer till årets resultat

Hysesintäkter och avgifter blev 9 630 tkr (föregående år 9 767). Ingen avgiftsökning har skett under de tio år som föreningen har funnits. Hyreshöjningar har skett i enlighet med centrala avtal.

Avskrivningarna blev – 4 494 tkr (föregående år - 4 402 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. Utöver detta utreder styrelsen eventuell installation av laddstationer för elbilar i garagen. Samtliga åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen redovisar ett positivt resultat efter finansnetto om + 845 tkr (föregående år - 1 916 tkr).

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

Handwritten notes and signatures:
KP
JGP
W

Föreningens lån

Föreningen finansierar sin verksamhet genom avgifter för bostadsrätter och hyresintäkter, både från uthyrning av lokaler och kvarvarande hyresrätter. Den 31 augusti 2021 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 under innevarande verksamhetsår.

Kassaflöde

Föreningen har ett positivt kassaflöde på 12 356 tkr. Detta beror främst på regleringen för projekt Norra Kyrkogatan 6.

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	154 466 620	12 290 174	8 423 657	- 13 340 792	- 1 915 852
Under året erlagda insatser	8 318 877	4 686 123			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			- 836 517	- 1 079 335	1 915 852
Årets resultat					844 833
Belopp vid årets utgång	162 785 497	16 976 297	7 587 140	- 14 420 127	844 833

Av föreningens 186 (184) lägenheter är 8 (12) hyresrätter (inklusive föreningens uthyrningslägenhet och medlemslägenhet) och resterande 178 upplåtna med bostadsrätt. Totala insatser uppgår enligt ekonomisk plan till 163 456 025 kr.

Handwritten notes in blue ink:

to tt
KP
u
JGP W

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 673 482 kr.

Balanserat resultat	-14 420 127
Årets resultat	<u>844 833</u>
	-13 575 294

Styrelsen föreslår följande behandling:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 2 275 101
Reservering till fond för yttre underhåll	673 482
Balanseras i ny räkning	<u>-11 973 675</u>
	-13 575 294

Handwritten notes in blue ink:

to ✓ UK KP UK
UK AS

for U)

RESULTATRÄKNING	2020-09-01 2021-08-31		2019-09-01 2020-08-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 629 683		9 767 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 243 095		3 110 840
Summa rörelseintäkter		15 872 778		12 877 995
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 976 686		-4 407 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-977 367		-1 114 184
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 275 101		-1 509 999
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-462 929		-353 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 493 849		-4 402 261
Summa rörelsekostnader		-12 185 932		-11 786 763
Rörelseresultat		3 686 846		1 091 232
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56 982		70 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 898 995		-3 077 088
Summa finansiella poster		-2 842 013		-3 007 084
Resultat efter finansiella poster		844 833		-1 915 852
Årets resultat		844 833		-1 915 852

m

*KP to #
ad Ullh.*

JGP w

BALANSRÄKNING 2021-08-31 2020-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	267 054 201	267 913 109
Inventarier och installationer	Not 10	35 600	44 500
Pågående nyanläggningar	Not 11	112 318	1 360 212
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>267 202 119</u>	<u>269 317 821</u>

Summa anläggningstillgångar

267 202 119 269 317 821

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 992	11 397
Kundfordringar		43 330	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	75 821	366 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	141 222	94 599
Summa kortfristiga fordringar		<u>265 365</u>	<u>472 076</u>

Kassa och bank

Bank	Not 14	42 008 846	29 652 845
Summa kassa och bank		<u>42 008 846</u>	<u>29 652 845</u>

Summa omsättningstillgångar

42 274 211 30 124 921

Summa tillgångar

309 476 330 299 442 742

UC KO
 ICP ~~KA~~
 AM Und.
 JGP W

BALANSRÄKNING

2021-08-31

2020-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	162 785 497	154 466 620
Upplåtelseavgifter	16 976 297	12 290 174
Fond för yttre underhåll	7 587 140	8 423 657
Summa bundet eget kapital	187 348 934	175 180 451

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 420 127	-13 340 792
Årets resultat	844 833	-1 915 852
Summa fritt eget kapital/Ansamlad förlust	-13 575 294	-15 256 644

Summa eget kapital

173 773 640 **159 923 807**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	134 000 000
Summa långfristiga skulder		0	134 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	134 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		178 939	334 854
Aktuell skatteskuld		371	22 572
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	38 202	28 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 485 178	1 132 887
Summa kortfristiga skulder		135 702 690	5 518 935

Summa skulder

135 702 690 **139 518 935**

Summa eget kapital och skulder

309 476 330 **299 442 742**

u
177 Ko 20
Zur Urdel.
JGP 11

Kassaflödesanalys	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	844 833	-1 915 852
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 493 849	4 402 261
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 338 682	2 486 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	206 712	18 932 268
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	183 754	-2 252 036
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 729 147	19 166 640
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 378 146	-2 765 958
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-44 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 378 146	-2 810 458
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 000 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	13 005 000	3 145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 005 000	3 145 000
Årets kassaflöde	12 356 001	19 501 182
Likvida medel vid årets början	29 652 845	10 151 663
Likvida medel vid årets slut	42 008 846	29 652 845

UK
KPD
JGP W

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Apartment Bostad IV AB, orgnr 556705-7962, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är väsentligt mycket lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgår till 210 300 000 Kr.

I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i dotterbolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 år till 120 år.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår i genomsnitt till 2%.

Avskrivning inventarier

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Lån långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag inom ett år efter räkenskapsårets utgång redovisas i sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs de har klassificerats som långfristiga.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som föreningen lämnar till anställda. Ersättningen utgörs av lön till vicevärd och redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs med 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Inkomstskatt

Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med FAR RedU 9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 299 502 690 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten i sin helhet redovisas den uppskjutna skatten med 0 kr.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten notes in blue ink:

- 10/11
- UK
- 10/11
- 2/11
- JGP 11

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
	Årsavgifter bostäder	7 446 435	7 292 509
	Hysesintäkt bostäder	703 997	827 198
	Hysesintäkt lokaler	627 933	624 595
	Hysesintäkt garage och bilplatser	639 423	659 268
	Hysesintäkt övrigt	33 600	44 600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	33 946	33 465
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	61 508	34 714
	Övriga fakturerade kostnader	26 510	26 086
	Övriga intäkter och ersättningar	56 331	224 720
		<u>9 629 683</u>	<u>9 767 155</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för hyresbortfall	0	3 110 840
	Slutavräkning Preparat	6 243 095	0
		<u>6 243 095</u>	<u>3 110 840</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-202 335	-415 630
	Sotning	-3 365	0
	El	-622 363	-667 257
	Uppvärmning	-836 862	-821 363
	Vatten	-332 179	-360 584
	Renhållning	-354 466	-382 928
	TV, bredband	-127 599	-118 529
	Obligatoriska besiktningar (ventilation)	-73 550	-216 206
	Serviceavtal	-114 530	-36 947
	Hissar serviceavtal & besiktning	-48 595	-48 894
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-674 135	-791 310
	Försäkringar	-148 988	-143 520
	Fastighetsskatt	-343 397	-337 876
	Övriga driftskostnader	-94 323	-66 226
		<u>-3 976 686</u>	<u>-4 407 268</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-36 314	-35 256
	Förvaltningskostnader	-327 578	-515 642
	Kostnader överlåtelse och panter	-65 707	-42 612
	Föreningsverksamhet	-54 299	-51 024
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-90 981	-85 131
	Konsulter	-238 282	-262 303
	Förbrukningsinventarier	-78 705	-30 403
	Stämma och styrelse	-26 321	-20 785
	Lokalkostnader	-51 732	-51 732
	Kundförluster m m	-7 448	-19 297
		<u>-977 367</u>	<u>-1 114 184</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-183 342
	Underhåll gemensamma utrymmen, trapphus	-1 359 489	-1 285 983
	Underhåll installationer, ventilation	-188 470	-40 674
	Underhåll byggnad	-727 142	0
		<u>-2 275 101</u>	<u>-1 509 999</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har en anställd vicevärd		
	Arvode till styrelsen	-152 768	-138 276
	Löner för anställda	-208 000	-136 500
	Sociala avgifter	-102 161	-78 275
		<u>-462 929</u>	<u>-353 051</u>
Not 8	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-4 484 949	-4 391 508
	Inventarier	-8 900	-10 753
		<u>-4 493 849</u>	<u>-4 402 261</u>

Handwritten notes:
 to
 U
 JGA 41
 KCP

Not 9 Byggnader och mark 2021-08-31 2020-08-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	215 414 374	214 008 628
Omklassificering från pågående arbeten	2 318 918	0
Årets investering byggnader	1 307 122	1 405 746
Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 307 135	295 681 095

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 767 986	-23 376 478
Årets avskrivningar byggnader	-4 484 949	-4 391 508
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 252 935	-27 767 986

Utgående bokfört värde

267 054 201 267 913 109

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

186 787 480 187 646 388
80 266 721 80 266 721

Fastighetsbeteckning

Lantmätaren 8

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	130 000 000	87 000 000	217 000 000	217 000 000
Lokaler		4 599 000	2 895 000	7 494 000	7 494 000
		134 599 000	89 895 000	224 494 000	224 494 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas : Not 15

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	209 051	164 551
Årets investeringar	0	44 500
Utgående anskaffningsvärden	209 051	209 051

Ingående avskrivningar	-164 551	-153 798
Årets avskrivningar	-8 900	-10 753
Utgående avskrivningar	-173 451	-164 551

Utgående bokfört värde

35 600 44 500

Not 11 Pågående nyanläggningar

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

Pågående nyanläggningar avser hiss.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "KP", "W", and "JEP W".

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	48 021	16 480
Fordran brf Lagberget driftskostnader juli-aug	27 800	0
Fordran brf Lagberget fastighetsskatt	0	204 000
Ersättning avflyttad medlem	0	145 600
	<u>75 821</u>	<u>366 080</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	62 953	60 243
Förutbetald TV, bredband, telefon	21 718	21 031
Förutbetald hisservice	13 228	0
Förutbetald fastighetsskötsel	2 275	2 275
Upplupna ränteintäkter	41 048	11 050
	<u>141 222</u>	<u>94 599</u>

Not 14 Bank		
Handelsbanken	21 456 829	24 127 813
SBAB	20 552 017	5 525 032
	<u>42 008 846</u>	<u>29 652 845</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3-mån	0,84%	2021-12-07	33 000 000	0
SBAB	3-mån	0,84%	2021-12-07	47 000 000	14 000 000
SBAB		4,01%	2021-10-25	54 000 000	0
				<u>134 000 000</u>	<u>14 000 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del (se Not 1 Lån långfristiga resp kortfristiga) 0
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 116 000 000

Ställda säkerheter
 Fastighetsinteckning 168 600 000 168 600 000
Summa ställda säkerheter 168 600 000 168 600 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	32 352	24 722
Personalens källskatt	5 850	3 900
	<u>38 202</u>	<u>28 622</u>

ICP
 4/1
 JGP 4/1

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	152 768	138 276
Upplupna sociala avgifter	54 126	47 530
Upplupen el, värme, renhållning	105 841	93 708
Upplupet underhåll	351 605	0
Upplupen revision	36 314	31 250
Upplupen konsult/rådgivning	25 686	30 000
Upplupen reparation, fastighetsskötsel	0	25 916
Förutbetalda årsavgifter och hyror	753 124	742 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 714	23 393
	<u>1 485 178</u>	<u>1 132 887</u>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under hösten 2021 har föreningen påbörjat byte av hissar på Herrgårdsgatan 2A och 4A.

Karlstad 1 / 12 2021

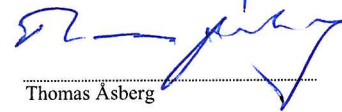

Elisabeth Wikman
Ordförande


Kristoffer Palm


Kristina Fransson



Janet Gjester Peterson


Ulf Karlsson


Thomas Åsberg


Arne Ohlson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021 -12 -02


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 2020-09-01-2021-08-31.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 revisionsssed 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 2020-09-01-2021-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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 2 / 12 / 2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor