

Kanalhusen

Årsredovisning

2024 - 2025

**Bostadsrättsföreningen
Kanalhusen**

org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024 - 2025

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens, organisationsnummer 769614-0578, verksamhet under räkenskapsåret 2024-09-01 till och med 2025-08-31.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Elisabeth Wikman	ordförande
Victor Colebring	vice ordförande
Kristina Fransson	sekreterare
Janet Gjester Pettersson	ledamot
Kristoffer Hartman	ledamot
Arne Ohlson	ledamot
Jonatan Nilsson	ledamot

Styrelsesuppleanter

Urban Nilsson, Malin Persson och Thomas Åsberg

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid ordinarie föreningsstämma våren 2026, för styrelseledamöterna Elisabeth Wikman, Kristina Fransson och Arne Ohlson. Ledamöterna Kristoffer Hartman och Jonatan Nilsson ställer inte upp för omval. Suppleanterna Urban Nilsson, Malin Persson och Tomas Åsberg valdes på ett år.

Firmatecknare

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

Revisor

Utsedd auktoriserad revisor är WeAudit Sweden AB med revisor Urban Johansson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Carolina Camén, sammankallande, Madeleine Hyllengren och Kristin van Dalen.

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 för att sköta den ekonomiska-, och delar av, den tekniska förvaltningen, med bland annat energirådgivning. Fastighetsskötseln sköts av Gräsdalens Service AB.

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
- United Eyes AB – Tryva
- Brf Lagberget
- Wesec AB
- Gräsdalens Service AB
- Clean and Sweep Karlstad AB

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 vid verksamhetsårets utgång 8 lägenheter var upplåtna med hyresrätt inklusive föreningens övernattningsslägenhet och medlemslägenhet.

Bostadsrätternas area är 12 593 kvm. Övriga ytor är totalt 3 508 kvm (fördelat på affärslokaler 630 kvm, övriga lokaler 146 kvm, garage 2 300 kvm.)

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

Lokaler hyresgäster

Brf Kanalhusen har fem lokaler, varav föreningen disponerar en som föreningens kontor. Övriga hyresgäster vid verksamhetsårets slut är:

- Fonus Ekonomisk förening
- Gruppresor AB
- Studio Karisma HB
- Printmaster Texhouse AB

Garage

Föreningen har 89 garageplatser och 5 platser för motorcyklar. De hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Kötiden är drygt 24 månader och beror på hur många som säger upp sina parkeringsplatser. Samtliga garageplatser har ladd-platser för elbil, den kan kopplas på för en extra avgift.

Övernattningsslägenhet

Föreningen har en lägenhet som medlemmar och deras gäster kan hyra för tillfällig övernattning. Övernattningsslägenheten är fullt utrustad och hyres under verksamhetsåret ut 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 studiecirkel, kalas eller annat samkväm. Den har 15 sittplatser, kök, toalett och altan. Det går att övernatta i Innerfickan till samma taxa som för övernattningsslägenheten.

Försäkring

Föreningen har under verksamhetsåret bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till Länsförsäkringar Värmland. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. 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 automatisk öppnare.

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. Det digitala brandvarningssystemet Tryva är installerat i garagen.

Skyddsrum

Brf Kanalhusen har tre skyddsrum som används till förråd. De ska vid en krissituation snabbt kunna tömmas och ställas i ordning för att kunna ta emot cirka 400 personer.

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 arbetar efter aktuell underhållsplan.

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 preliminärt planerad till 2040-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 ett värmeoptimeringssystem för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen i lägenheterna. Föreningen har också upgraderat en mindre frånluftsvärmepump och genomfört åtgärder som syftar till att spara energi såsom effektivare belysning med LED-lampor och intelligenta styrsystem för belysning och inomhustemperatur.

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.

2022/2023	Installerat ladd-platser på samtliga garageplatser och installerat 32 givare för stabilare inomhustemperatur.
2023/2024	Byte till IT-telefoni för porttelefonerna, målat om ytterdörrar på Herrgårdsgatan 2A och 2B och inköpt hjärtstartare.
2024/2025	Kittat om blindfönster i tornet i hörnet av Västra Kanalgatan och Norra Strandgatan och åtgärdat invändiga fuktskador där samt övrigt löpande underhåll. Köpt ytterligare en hjärtstartare.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2024–2025

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 12 februari 2025 på Hotell Scandic Winn. Protokollet finns på föreningens hemsida www.kanalhusen.se

Styrelsen

Styrelsen har haft 10 ordinarie styrelsemöten under verksamhetsåret. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 25 februari 2025. 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.

Upplåtelse och överlåtelse

Under verksamhetsåret har föreningen inte sålt några lägenheter. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 8 hyreslägenheter inklusive övernattningslägenheten och medlemslägenheten. Dessa lägenheter har ett beräknat marknadsvärde på cirka 16 miljoner kronor, utifrån vad liknande lägenheter har sålts för. Under verksamhetsåret har 26 bostadsrättslägenheter bytt ägare.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna höjdes med fem procent den 1 april 2023 och med fem procent 1 september 2024 detta eftersom föreningens ekonomi påverkas av stigande inflation, högre räntor på föreningens lån och prishöjningar på bland annat el och vatten. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter är i genomsnitt 661 kr/m²/år. Sedan januari 2022 ingår både bredband och tv från Telia i avgiften.

Hyrer

Hyreslägenheterna fick efter förhandling en hyreshöjning med i genomsnitt 5,2 procent från och med 1 januari 2025.

Service av fönster

Under hösten 2024 har de bostadsrättsägare som anmält sitt intresse fått sina fönster och altan- eller balkongdörrar åtgärdade. Totalt har ett 50-tal fönster och 40 dörrar justerats. Det är bostadsrättsägaren ansvar att underhålla sina fönster. Föreningen underlättade detta genom att förhandla fram ett subventionerat pris och organiserade arbetet.

Omförhandling av avtal

Styrelsen sade under verksamhetsåret upp och förhandlade fram nya avtal med HSB i syfte att minska föreningens löpande kostnader. Föreningen valde att fortsätta anlita HSB för redovisning och energirådgivning. Under hösten 2024 tecknades i stället avtal med Gräsdalens Service AB och Clean and Sweep Karlstad AB som nya leverantörer för yttre och inre fastighetsförvaltning. Sammantaget har dessa åtgärder minskat föreningens löpande kostnader med cirka 300 tkr per år.

Trapphusrenovering

Styrelsen påbörjade under hösten 2024 förberedelsearbetet inför renovering av de gamla trapphusen på Herrgårdsgatan. Fastigheterna är av särskilt kulturhistoriskt intresse och renoveringen ska göras varsamt för att bevara och viss mån efterlikna den tidstypiska sekelskiftesatmosfären. Trapphusen har granskats av en expert på sekelskifteshus och en åtgärdsplan togs fram som underlag till upphandlingen av leverantör.

Lån

I september 2024 löpte ett av föreningens lån ut. Styrelsen följer ränteutvecklingen och valde att ha rörlig ränta på det lånet tills ränteläget stabiliserats. Styrelsen gjorde en amortering på 2 miljoner kronor i december 2024. I juli 2025 skrev föreningen om ett annat lån och band det på två år.

Medlemsaktiviteter och information till medlemmar

I december 2024 bjöds medlemmarna in till ett traditionsenligt glöggmingel i samband med att julbelysningen tändes på innergårdarna. I augusti 2025 arrangerades en välbesökt arbetsdag som följdes av ett kräft-knyttis på Stora innergården.

Efter önskemål på stämman i februari 2025 bjöd föreningen in medlemmarna till en Första Hjälpenkurs i slutet av augusti 2025. Kursen arrangerades av Röda Korset.

Under året har styrelsen delat ut flera nyhetsbrev och uppdaterat hemsidan för att informera om vad som händer i föreningen.

Övrigt

Föreningen har under verksamhetsåret köpt in ytterligare en hjärtstartare. Hjärtstartarna sitter i källaren vid hissen till Herrgårdsgatan 4D och i gången mellan Herrgårdsgatan 2 och 4.

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 2024 - 2025

Åtgärdade fönster i tornet

Vid några tillfällen har det regnat in vid de så kallade blindfönstren i tornet i korsningen mellan Västra Kanalgatan och Norra Strandgatan. Alla dessa blindfönster har därför kittats om, och invändiga skador har åtgärdats.

Löpande underhåll

Det sker alltid löpande underhåll i fastigheten. Under verksamhetsåret har bland annat de gamla ytterdörrarna till Herrgårdsgatan 2A och 2B målats om och trasiga takarmaturer i trapphusen på Herrgårdsgatan har bytts ut och en ny innerdörr har installerats i källaren där det saknades. Vi har bytt ut en tvättmaskin och lagt ut nya gångmattor i alla trapphus. Alla sopkärl tvättas regelbundet. På taken har skarvarna till fläktkåporna tätats.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Trapphusrenovering

I september 2025 startade arbetet med att renovera trapphuset på Herrgårdsgatan 2B. Trapphuset får bland annat nymålade väggar och tak, åtgärdade golv och ny belysning. Arbetet avslutades vid årsskiftet 2025-2026.

Höjda avgifter

Den 1 september 2025 höjdes avgifterna för bostadsrättslägenheter och garageplatser med 5 procent. Avgiften för att hyra övernattningslägenheten höjdes från 400 till 450 kronor. Vid övernattni ng i Innerfickan är avgiften också 450 kronor.

Sålt en hyreslägenhet

I september 2025 sålde föreningen en av sina hyreslägenheter. Den ligger på Herrgårdsgatan 4A och såldes för 1,5 mkr. Efter försäljningen har föreningen kvar 7 hyreslägenheter.

Genomfört OVK

I september 2025 genomfördes en obligatorisk ventilationsbesiktning i alla föreningens lägenheter och lokaler. Fastigheten fick anmärkning på tre takfläktar och detta har åtgärdats.

EKONOMI

Kommentarer till årets resultat

Hyresintäkter och avgifter gav 10 838 tkr (föregående år 10 197 tkr). Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med 5 procent från och med 1 september 2024. Hyreshöjningar har skett i enlighet med centrala avtal.

Vi har gjort avskrivningar med - 4 640 tkr (föregående år - 4 640 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. Där innefattas bland annat fortsatt trapphusrenovering. Samtliga åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter finansnetto om - 2 180 tkr (föregående år - 2 620 tkr). Det negativa resultatet beror till största delen på avskrivningar och ökade räntekostnader. I år har föreningen ett positivt rörelseresultat, tack vare avgiftshöjningen och de omförhandlade avtalen som gett minskade driftskostnader.

Flerårsöversikt	24/25	23/24	22/23	21/22
Sparande kr/kvm	163	136	164	164
Skuldsättning kr/kvm	6 190	6 321	6 640	7 453
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	7 914	8 082	8 490	9 629
Räntekänslighet %	12	13	14	16
Energikostnad kr/kvm	124	132	141	139
Årsavgifter kr/kvm	661	629	599	599
Årsavgifter/totala intäkter %	77	78	76	78
Totala intäkter kr/kvm	673	633	629	598
Nettoomsättning tkr	10 838	10 198	9 880	9 622
Res efter finans poster tkr	-2 180	- 2 621	-2 579	-2 809
Soliditet	62%	62%	61%	59%

Under verksamhetsåret har styrelsen placerat en del av kassan i ett räntekonto. Detta har gett en ränteintäkt på 207 tkr (349 tkr).

Förklaring till Flerårsöversikt

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta
Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Föreningens lån

Föreningen finansierar sin verksamhet genom avgifter för bostadsrätter och hyresintäkter, både från uthyrning av lokaler och kvarvarande hyresrätter. Den 31 augusti 2025 återstod åtta hyresrätter. När de successivt 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 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 justerades 2020.

Kassaflöde

Som framgår av årsredovisningen så har föreningen har ett positivt kassaflöde. Vilket beror på ökade intäkter med ökade avgifter och hyror samt minskade räntekostnader och lägre amortering under räkenskapsåret.

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	5 955 432	- 17 331 094	- 2 620 507
Under året erlagda insatser	0	0			0
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			575 552	- 3 196 059	2 620 507
Årets resultat					- 2 180 312
Belopp vid årets utgång	162 785 497	16 976 297	6 530 984	- 20 527 153	- 2 180 312

Av föreningens 186 (186) lägenheter är vid verksamhetsårets utgång 8 (8) hyresrätter (inklusive föreningens uthyrningslägenhet och medlemslägenhet) och resterande 178 är 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 760 902 kr.

Balanserat resultat	- 20 527 153
Årets resultat	- <u>2 180 312</u>
	- 22 707 465

Styrelsen föreslår följande behandling:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 171 646
Reservering till fond för yttre underhåll	760 902
Balanseras i ny räkning	<u>-23 296 721</u>
	-22 707 465

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 837 523	10 197 556
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 837 523	10 197 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 540 930	-4 689 990
Underhåll enligt plan	Not 4	-171 646	-175 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-685 152	-800 818
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-446 780	-445 579
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 640 988	-4 640 988
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 485 496	-10 753 125
RÖRELSERESULTAT		352 027	-555 569
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		207 317	349 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 739 657	-2 414 080
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 532 340	-2 064 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 180 312	-2 620 507
ÅRETS RESULTAT		-2 180 312	-2 620 507

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	251 487 111	255 851 639
Inventarier och installationer	Not 9	582 439	858 900
Pågående nyanläggningar	Not 10	370 125	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>252 439 675</u>	<u>256 710 538</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>252 439 675</u>	<u>256 710 538</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 970	4 616
Kundfordringar		0	56 347
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	43 189	47 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	242 022	314 562
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>288 181</u>	<u>423 489</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	12 614 809	11 913 028
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>12 614 809</u>	<u>11 913 028</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 902 990</u>	<u>12 336 517</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>265 342 665</u>	<u>269 047 055</u>

BALANSRÄKNING

	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	162 785 497	162 785 497
Upplåtelseavgifter	16 976 297	16 976 297
Fond för yttre underhåll	6 530 984	5 955 432
Summa bundet eget kapital	186 292 778	185 717 226
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-20 527 153	-17 331 094
Årets resultat	-2 180 312	-2 620 507
Summa ansamlad förlust	-22 707 465	-19 951 601
Summa eget kapital	163 585 313	165 765 625
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder	27 000 000	27 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 72 660 526	74 779 776
Leverantörsskulder	228 708	191 130
Aktuell skatteskuld	23 788	30 441
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 44 453	39 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 799 876	1 240 548
Summa kortfristiga skulder	74 757 352	76 281 430
Summa skulder	101 757 352	103 281 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	265 342 665	269 047 055

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	352 027	-555 569
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 640 988	4 640 988
	<u>4 993 015</u>	<u>4 085 419</u>
Erhållen ränta	207 317	349 142
Erlagd ränta	-2 200 096	-2 414 780
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 000 236</u>	<u>2 019 781</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	135 308	-22 208
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	55 611	36 390
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 191 156</u>	<u>2 033 963</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-370 125	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-370 125</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 119 250	-5 129 570
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 119 250</u>	<u>-5 129 570</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	701 781	-3 095 607
Likvida medel vid årets början	11 913 028	15 008 635
Likvida medel vid årets slut	<u>12 614 809</u>	<u>11 913 028</u>
	701 781	-3 095 607

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Apartment Bostad IV AB, org.nr 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 föreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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.

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 320 716	7 924 476
Hysesintäkt bostäder	662 037	635 638
Hysesintäkt lokaler	785 811	689 103
Hysesintäkt garage och bilplatser	658 986	628 130
Hysesintäkt övrigt (gästlägenhet, laddstolpar, förråd)	247 815	183 015
El (laddplatser)	26 185	17 280
Intäkt andrahandsupplåtelse	42 889	49 337
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	58 602	46 916
Övriga fakturerade kostnader	33 682	18 461
Övriga intäkter och ersättningar	800	5 200
	10 837 523	10 197 556
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-270 634	-193 167
El	-568 481	-650 367
Uppvärmning	-945 947	-1 058 443
Vatten	-487 442	-421 378
Renhållning	-373 215	-358 052
TV, bredband	-437 259	-436 889
Serviceavtal	-141 785	-136 198
Hissar serviceavtal & besiktning	-102 350	-86 694
Fastighetsskötsel och lokalvård	-527 517	-661 970
Försäkringar	-167 631	-175 612
Fastighetsskatt	-427 004	-407 520
Övriga driftskostnader	-91 665	-103 702
	-4 540 930	-4 689 990
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-11 094	-6 500
Underhåll tvättstuga	-44 500	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-20 828	-18 038
Underhåll installationer	0	-65 461
Underhåll byggnad utvändigt	-95 223	-16 110
Underhåll övrigt	0	-69 641
	-171 646	-175 750
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-52 831	-48 030
Förvaltningskostnader	-276 237	-251 653
Kostnader överlåtelse och panter	-54 960	-47 065
Föreningsverksamhet	-145 115	-148 037
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-35 252	-116 482
Konsulter	-6 963	-37 505
Förbrukningsinventarier	-22 466	-21 299
Stämma och styrelse	-39 597	-36 233
Lokalkostnader	-51 732	-51 732
Kundförluster	0	-42 782
	-685 152	-800 818
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har en anställd vicevärd		
Arvode till styrelsen	-145 886	-144 780
Löner för anställda	-241 200	-241 200
Sociala avgifter	-59 694	-59 599
	-446 780	-445 579
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-4 343 326	-4 343 326
Markanläggningar	-21 201	-21 201
Installationer och inventarier	-276 461	-276 461
	-4 640 988	-4 640 988

	2025-08-31	2024-08-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	220 899 414	220 899 414			
Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	212 008	212 008			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 378 143	301 378 143			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-45 477 036	-41 133 710			
Årets avskrivningar byggnader	-4 343 326	-4 343 326			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-49 469	-28 268			
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 201	-21 201			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 891 032	-45 526 505			
Utgående redovisat värde	251 487 111	255 851 639			
Redovisade värden byggnader	171 079 052	175 422 378			
Redovisade värden mark	80 266 721	80 266 721			
Redovisade värden markanläggningar	141 339	162 539			
Fastighetsbeteckning: Lantmätaren 8					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	172 000 000	71 000 000	243 000 000	240 000 000
Lokaler		8 400 000	2 234 000	10 634 000	10 434 000
		180 400 000	73 234 000	253 634 000	250 434 000
Ställda säkerheter				2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning				165 541 000	165 541 000
Summa ställda säkerheter				165 541 000	165 541 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 546 854	1 546 854
Utgående anskaffningsvärden	1 546 854	1 546 854
Ingående avskrivningar	-687 954	-411 494
Årets avskrivningar	-276 461	-276 461
Utgående avskrivningar	-964 415	-687 954
Utgående redovisat värde	582 439	858 900

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående arbeten	0	0
Årets Investering	370 125	0
Utgående värde pågående arbeten	370 125	0

Pågående arbeten avser trapphusrening Herrgårdsgatan 2B

2025-08-31 2024-08-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	189	12 964
Brf Lagberget driftskostnader juli-aug	43 000	35 000
	<u>43 189</u>	<u>47 964</u>

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	65 898	74 348
Förutbetald TV och bredband	35 473	35 489
Förutbetald hisservice	20 534	19 859
Upplupna ränteintäkter	116 920	182 291
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 197	2 575
	<u>242 022</u>	<u>314 562</u>

Not 13 BANK

Handelsbanken	2 785 101	1 845 895
SBAB	9 829 708	10 057 133
Swedbank (SUS-konto löner)	0	10 000
	<u>12 614 809</u>	<u>11 913 028</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,79%	2027-07-13	27 000 000	0
SBAB		1,06%	2026-05-06	27 000 000	0
SBAB		3,02%	2025-12-09	19 745 746	0
SBAB		2,99%	2025-12-11	25 914 780	228 420
				<u>99 660 526</u>	<u>228 420</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 72 660 526

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 72 660 526

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 738 108

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 98 693 998

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	44 453	39 535
	<u>44 453</u>	<u>39 535</u>

	2025-08-31	2024-08-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	145 886	144 780
Upplupna sociala avgifter	37 120	36 552
Upplupen el, värme, renhållning	96 584	75 001
Upplupna räntekostnader	586 561	47 000
Upplupen revision	48 360	47 313
Upplupet löpande underhåll	29 897	35 422
Förutbetalda årsavgifter och hyror	846 371	828 382
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 097	26 098
	1 799 876	1 240 548

Årsredovisningen är daterad 2025-12-16

Årsredovisningen är elektroniskt signerad

Elisabeth Wikman

Victor Colebring

Kristina Fransson

Janet Gjester Petterson

Jonathan Nilsson

Kristoffer Hartman

Arne Ohlson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Org.nr 769614-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning

under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital,

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elisabeth Wikman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 20:55:37



Arne Ohlson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 09:05:40



Janet Gjester Petterson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 19:25:43



Kristina Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 20:24:31



Kristoffer Hartman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 20:45:46



Jonathan Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 21:04:41



Victor Colebring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 18:45:14



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 05:46:41



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 05:49:33

