

Kanalhusen

Årsredovisning

2022-2023

**Bostadsrättsföreningen
Kanalhusen**

org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022 - 2023

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens, organisationsnummer 769614-0578, verksamhet under räkenskapsåret 2022-09-01 till och med 2023-08-31.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Victor Colebring, Jonathan Nilsson, Tomas Åsberg

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid ordinarie föreningsstämma våren 2024, för styrelseledamöterna Elisabeth Wikman, Kristina Fransson och Arne Ohlson samt för suppleanterna Victor Colebring, Jonathan Nilsson och Tomas Åsberg.

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-ward@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
- Nordisk Hiss AB
- United Eyes AB – Tryva
- 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 Prämkanalen 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. Bad och Kök AB har nyligen gått i konkurs och den lokalen är därför uppsagd. Övriga hyresgäster vid verksamhetsårets slut är:

- Fonus Ekonomisk förening
- Gruppresor AB
- Studio Karisma HB

Garage

Föreningen hade 89 garageplatser den 31 augusti 2023 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. Samtliga garageplatser har ladd-platser för elbil, den kan kopplas på för en extra avgift.

Övernattningslägenhet

Föreningen har en lägenhet som medlemmar och deras gäster kan hyra för tillfällig övernattning. Övernattningslägenheten 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 studiecirkel, kalas eller annat samkväm. Den har 15 sittplatser, kök, toalett och altan. Det finns även möjlighet att övernatta i Innerfickan till samma taxa som för övernattningslägenheten.

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. Brandskyddsronde utförs av Nygrens Brandservice AB. Under verksamhetsåret har extra informationsinsatser gjorts för att alla boende ska ha brandvarnare i sin lägenhet och det digitala brandvarningssystemet Tryva har installerats i garagen.

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 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 4 D. 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.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2022-2023

Föreningsstämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 14 februari 2023 på Hotell Scandic Winn. Protokollet finns på föreningens hemsida www.kanalhusen.se

Styrelsen

Styrelsen har haft 12 ordinarie styrelsemöten under verksamhetsåret. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 22 februari 2023. 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 övernattninglägenheten och medlemslägenheten. De hyresrätter som föreningen ännu inte har upplåtit, har idag ett beräknat marknadsvärde på uppskattningsvis 16 miljoner kronor.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen tog över fastigheten i december 2011, men de höjdes med fem procent från och med 1 april 2023 eftersom föreningens ekonomi påverkas av stigande inflation, högre räntor på föreningens lån och prishöjningar för bland annat el och vatten. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter är i genomsnitt 629 kr/m²/år. Sedan januari 2022 ingår både bredband och tv från Telia i avgiften.

Hyror

Hyreslägenheterna fick efter förhandling en hyreshöjning med i genomsnitt fyra procent från och med 1 april 2023.

Laddplatser

Under hösten 2022 installerades laddare för elbilar i föreningens garage på samtliga 89 garageplatser. Kostanden blev 1,4 mkr. Föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket på 50 procent av den investeringen.

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. Lokalerna har under verksamhetsåret granskats av den auktoriserade firman Presto. Därefter har föreningen kompletterat dem med nödvändig utrustning.

Nya lån och avtal

I december 2022 löpte ett av föreningens lån ut, den med rörlig ränta. Styrelsen beslutade att amortera av 13 miljoner kronor på det lånet och att fortsätta med rörlig ränta på den resterande delen. Övriga lån är bundna på olika tidsperioder.

Medlemsaktiviteter och information till medlemmar

I september 2022 hölls en städdag där ett 30-tal medlemmar städade cykelrum och gjorde olika måleriarbeten som besparade föreningen kostnader på över 20 000 kronor. På kvällen samlades drygt 20 personer till ett trevligt kräftknytkalas på Stora innergården.

På första advent 2022 bjöds medlemmarna traditionsenligt in till glöggmingel i samband med att julbelysningen tändes på innergårdarna.

I början av augusti 2023 arrangerades en välbesökt grillkväll på Stora innergården där föreningen bjöd på goda hamburgare, kaffe och kaka.

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 installerat ett digitalt brandvarningssystem i garagen och satt upp en hjärtstartare i en lokal dit alla boende har tillträde.

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 2022/2023

Belysning

För att minska energiförbrukningen har föreningen fortsatt att byta ut armaturer i tvättstugor och i en del förråd till LED-belysning. Belysningstiden har minskats i trapphusen för att spara ytterligare energi.

Givare

Under hösten 2022 kompletterades de tidigare 20 givarna med ytterligare 32 enheter. De sattes upp i olika lägenheter runt om i fastigheten för att skapa en tydligare överblick och mer enhetlig reglering av inomhustemperaturen.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Ny hyresgäst

Under hösten 2023 har styrelsen hanterat den uppkomna situationen sedan Kök och Bad AB gått i konkurs. De förråd som företaget hyrde har tömts och hyrts ut till medlemmar i föreningen. Lokalen har visats för flera intressenter. Ny hyresgäst är Printmaster Texhouse AB från och med 1 november 2023.

Fjärilsmygg

I flera månader har boende på Herrgårdsgatan 2 A och 2 B störts av stora mängder fjärilsmygg i trapphuset. Eftersom behandling med bekämpningsmedel inte hjälpt planeras för att slamma en vägg i grunden till den gamla fastigheten. Väggen är svår att nå eftersom den delvis ligger bakom hisstrumman.

Lån

I december 2023 löper ett av föreningens lån ut. Styrelsen följer ränteutvecklingen och överväger rörlig ränta tills ränteläget stabiliserat sig. Styrelsen har beslutat att göra en extra amortering på 5 miljoner kronor i december 2023.

EKONOMI

Kommentarer till årets resultat

Hyresintäkter och avgifter blev 9 880 tkr (föregående år 9 622 tkr). Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med fem procent från och med 1 april 2023. Hyreshöjningar har skett i enlighet med centrala avtal.

Avskrivningarna blev - 4 569 tkr (föregående år - 4 578 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. Under verksamhetsåret har investeringar gjorts av elbilladdare och ingivare för inomhustemperatur för totalt 1 073 tkr.

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 mer energibesparande åtgärder, översyn av fönster och fortsatt trapphusrenovering. Samtliga åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter finansnetto om - 2 579 tkr (föregående år - 2 809 tkr). Föreningen har i stort sett oförändrade rörelsekostnader trots ökade kostnader för olika avgifter inom många områden. Föreningen har också fått ett el-stöd av staten på 240 tkr. Det negativa resultatet beror till största delen på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Flerårsöversikt	22/23	21/22	20/21	19/20	18/19
Nettoomsättning tkr	9 880	9 622	9 630	9 767	9 681
Res efter finns. tkr	- 2 579	- 2 809	845	-1 916	-5 147
Soliditet	61%	59%	56 %	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 2023 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 - 12 264 tkr (- 14 736) eftersom vi har amorterat 13 miljoner kr på våra lån. Se även kassaflödesanalysen sidan 12.

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	5 985 521	- 11 973 675	- 2 808 603
Under året erlagda insatser	0	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			- 124 603	- 2 684 000	2 808 603
Årets resultat					- 2 578 905
Belopp vid årets utgång	162 785 497	16 976 297	5 860 918	- 14 657 675	-2 578 905

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	- 14 657 675
Årets resultat	<u>- 2 578 905</u>
	-17 236 580

Styrelsen föreslår följande behandling:

Disponering från fond för yttre underhåll	- 656 788
Reservering till fond för yttre underhåll	751 302
Balanseras i ny räkning	<u>-17 331 094</u>
	-17 236 580

RESULTATRÄKNING		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 880 226	9 621 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240 235	0
Summa rörelseintäkter		10 120 461	9 621 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 002 735	-4 655 566
Underhåll enligt plan	Not 5	-656 788	-875 905
Övriga externa kostnader	Not 6	-797 049	-753 674
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-448 484	-449 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 569 474	-4 577 612
Summa rörelsekostnader		-11 474 530	-11 312 129
Rörelseresultat		-1 354 069	-1 690 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		208 431	89 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 433 268	-1 207 615
Summa finansiella poster		-1 224 837	-1 118 444
Resultat efter finansiella poster		-2 578 905	-2 808 603
Årets resultat		-2 578 905	-2 808 603

BALANSRÄKNING	2023-08-31	2022-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	260 216 166	264 580 693
Inventarier och installationer	Not 10	1 135 360	267 599
Summa materiella anläggningstillgångar		261 351 526	264 848 292

Summa anläggningstillgångar

261 351 526	264 848 292
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		37 769	5 232
Kundfordringar		3 673	0
Övriga fordringar	Not 11	68 571	52 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	291 268	207 843
Summa kortfristiga fordringar		401 281	265 964

Kassa och bank

Bank	Not 13	15 008 635	27 272 647
Summa kassa och bank		15 008 635	27 272 647

Summa omsättningstillgångar

15 409 916	27 538 611
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

276 761 442	292 386 903
--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING	2023-08-31	2022-08-31
---------------	------------	------------

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	5 860 918	5 985 521
Summa bundet eget kapital	185 622 712	185 747 315

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 657 675	-11 973 675
Årets resultat	-2 578 905	-2 808 603
Summa fritt eget kapital/Ansamlad förlust	-17 236 580	-14 782 278

Summa eget kapital

168 386 132	170 965 037
--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	54 000 000	87 000 000
Summa långfristiga skulder		54 000 000	87 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	52 909 346	33 000 000
Leverantörsskulder		198 439	135 388
Aktuell skatteskuld		77 360	61 673
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	55 506	36 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 134 658	1 188 750
Summa kortfristiga skulder		54 375 310	34 421 865

Summa skulder

108 375 310	121 421 865
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

276 761 442	292 386 903
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 578 905	-2 808 603
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 569 474	4 577 612
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 990 569</u>	<u>1 769 009</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 317	-599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 098	-280 824
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 899 350</u>	<u>1 487 585</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 958 690
Investeringar i inventarier/installationer	-1 072 708	-265 095
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 072 708</u>	<u>-2 223 785</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-13 090 654	-14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-13 090 654</u>	<u>-14 000 000</u>
Årets kassaflöde	-12 264 012	-14 736 199
Likvida medel vid årets början	27 272 647	42 008 846
Likvida medel vid årets slut	15 008 635	27 272 647

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (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).

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%.

Markanläggningar avskrivs med 10%.

Inventarier och installationer

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 taxeringsvärdet. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

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.

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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
	Årsavgifter bostäder	7 704 298	7 546 936
	Hysesintäkt bostäder	614 237	599 628
	Hysesintäkt lokaler	679 115	638 496
	Hysesintäkt garage och bilplatser	628 200	628 200
	Hysesintäkt övrigt	92 000	63 700
	El	11 554	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	42 310	28 955
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 660	67 994
	Övriga fakturerade kostnader	22 293	27 860
	Övriga intäkter och ersättningar	56 559	20 202
		9 880 226	9 621 971
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Elstöd	240 235	0
		240 235	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-258 940	-282 373
	El	-993 667	-1 005 597
	Uppvärmning	-938 907	-870 399
	Vatten	-343 683	-367 250
	Renhållning	-396 257	-360 779
	TV, bredband	-435 579	-292 766
	Serviceavtal	-171 945	-155 868
	Hissar serviceavtal & besiktning	-61 900	-58 336
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-647 830	-616 281
	Försäkringar	-162 331	-151 786
	Fastighetsskatt	-462 178	-386 874
	Övriga driftskostnader	-129 516	-107 256
		-5 002 735	-4 655 566
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-25 926	0
	Underhåll gemensamma utrymmen	-560 800	-762 568
	Underhåll installationer	-25 881	-59 540
	Underhåll byggnader utvändigt	0	-22 701
	Underhåll övrigt	-44 182	-31 096
		-656 788	-875 905
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-52 388	-44 104
	Förvaltningskostnader	-234 892	-224 483
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 718	-70 777
	Föreningsverksamhet	-131 993	-121 775
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-142 921	-107 131
	Konsulter	-39 451	-8 030
	Förbrukningsinventarier	-74 379	-63 224
	Stämma och styrelse	-43 575	-62 417
	Lokalkostnader	-51 732	-51 732
		-797 049	-753 674
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har en anställd vicevärd		
	Arvode till styrelsen	-146 371	-151 940
	Löner för anställda	-241 200	-237 000
	Sociala avgifter	-60 913	-60 433
		-448 484	-449 373
Not 8	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-4 343 326	-4 537 449
	Markanläggningar	-21 201	-7 067
	Inventarier	-204 947	-33 096
		-4 569 474	-4 577 612

Not 9	Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	220 899 414	219 040 414			
	Omklassificering	0	112 318			
	Årets investering byggnader	0	1 746 682			
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	212 008	0			
	Årets investering markanläggning	0	212 008			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 378 143	301 378 143			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-36 790 383	-32 252 935			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 343 326	-4 537 449			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 067	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-21 201	-7 067			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 161 977	-36 797 450			
	Utgående bokfört värde	260 216 166	264 580 693			
	Bokförda värden byggnader	179 765 705	184 109 031			
	Bokförda värden mark	80 266 721	80 266 721			
	Bokförda värden markanläggningar	183 740	204 941			
	Fastighetsbeteckning:	Lantmätaren 8				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1992	166 000 000	74 000 000	240 000 000	240 000 000
	Lokaler		8 200 000	2 234 000	10 434 000	10 434 000
			174 200 000	76 234 000	250 434 000	250 434 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		474 146			209 051
	Årets investeringar		1 072 708			265 095
	Utgående anskaffningsvärden		1 546 854			474 146
	Ingående avskrivningar		-206 547			-173 451
	Årets avskrivningar		-204 947			-33 096
	Utgående avskrivningar		-411 494			-206 547
	Utgående bokfört värde		1 135 360			267 599
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto		32 571			18 089
	Brf Lagberget driftskostnader juli-aug		36 000			34 800
			68 571			52 889
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda försäkring		70 477			62 990
	Förutbetalda TV, bredband, tele		56 452			51 625
	Förutbetalda hiss-service		14 374			16 101
	Förutbetalda fastighetsskötsel		2 275			2 275
	Upplupna ränteintäkter		145 241			65 433
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 449			9 419
			291 268			207 843

Not 13 Bank			
Handelsbanken		5 263 595	4 655 845
SBAB		9 745 040	22 616 802
		15 008 635	27 272 647

Not 14 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB	2023-09-07	4,49%	2023-12-07	19 909 346	129 563
SBAB		0,64%	2023-12-11	33 000 000	5 000 000
SBAB		0,72%	2024-09-25	27 000 000	0
SBAB		1,06%	2026-05-06	27 000 000	0
				106 909 346	5 129 563
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 000 000
Nästa års amortering					5 129 563
Lån som ska konverteras inom ett år					47 779 783
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					52 909 346
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					518 252
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					101 261 531
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning					165 541 000
Summa ställda säkerheter					165 541 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt		49 476
Personalens källskatt		6 030
		55 506

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden		146 371
Upplupna sociala avgifter		36 380
Upplupen el, värme, renhållning		105 220
Upplupna räntekostnader		47 700
Upplupen revision		44 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror		753 573
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 414
		1 134 658

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Elisabeth Wikman Kristoffer Niss-Palm Kristina Fransson

Janet Gjester Petterson Kristoffer Hartman Arne Ohlson

Ulf Karlsson

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

WeAudit

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 räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. 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

Mina 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH WIKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 13:04:53



ARNE OHLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 18:59:15



JANET GJESTER PETTERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 19:01:21



KRISTOFFER NISS-PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 21:20:53



KRISTINA FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 15:19:06



KRISTOFFER HARTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 19:00:15



ULF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 20:29:51



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 14:25:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 14:26:04

