



Årsredovisning

2023-2024

**Bostadsrättsföreningen
Kanalhusen**

org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023 - 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen, organisationsnummer 769614-0578, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till och med 2024-08-31.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Victor Colebring, Jonathan Nilsson, Thomas Åsberg

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid ordinarie föreningsstämma våren 2025, för styrelseledamöterna Janet Gjester Pettersson, Ulf Karlsson, Kristoffer Niss-Palm och Kristoffer Hartman samt för suppleanterna Victor Colebring, Jonathan Nilsson och Tomas Åsberg.

Firmatecknare

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

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB.

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 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
- Wesec 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 8 är lägenheter upplåtna med hyresrätt inklusive föreningens övernattningslägenhet 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.

Övernattningslägenhet

Föreningen har en 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.

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. Under verksamhetsåret har det skapats 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. 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 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 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.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2023-2024

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 13 februari 2024 på Hotell Scandic Winn. Protokollet finns på föreningens hemsida www.kanalhusen.se

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 ordinarie styrelsemöten under verksamhetsåret. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 21 februari 2024. 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 inklusive övernattningslägenheten och medlemslägenheten. Dessa Lägenheter har ett beräknat marknadsvärde på cirka 16 miljoner kronor, utifrån vad liknande lägenheter har sålts för.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna, som varit oförändrade sedan 2011, höjdes med fem procent den 1 april 2023 eftersom föreningens ekonomi påverkades av stigande inflation, högre räntor på föreningens lån och prishöjningar på bland annat el och vatten. Ingen höjning av årsavgiften gjordes under verksamhetsåret 2023–2024. 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 5,5 procent från och med 1 april 2024.

Solpaneler

Styrelsen har utrett förutsättningarna för att eventuellt installera solpaneler. Investeringen skulle kosta minst 1,4 miljoner kronor och med tanke på nuvarande relativt låga el-pris skulle återbetalningstiden bli minst 10–15 år. Det finns inga bidrag som bostadsrättsföreningar kan söka. Det är oklart om fastighetens tak är i tillräckligt gott skick. Kostnaderna för att montera ner och upp solpanelerna vid en eventuell kommande takrenovering gör att investeringen blir helt olönsam.

Styrelsen har beslutat att bordlägga frågan om solpaneler eftersom det är en för dyr investering med för lång återbetalningstid vid nuvarande el-pris. Om förutsättningarna ändras kan frågan tas upp igen.

Nya avtal med externa hyresgäster

Styrelsen har under verksamhetsåret sagt upp och omförhandlat avtalen med föreningens externa hyresgäster. Avtalet för Fonus återstår. Det löper ut och ska omförhandlas 2025. De nya avtalen är standardiserade och innehåller bland annat indexerade avgiftshöjningar.

Nya lån

I december 2023 löpte ett av föreningens lån ut. Styrelsen beslutade att extraamortera 5 miljoner kronor på det lånet och att fortsätta med rörlig ränta på den resterande delen. Övriga lån har en mix av rörliga räntor och lån som är bundna på olika tidsperioder.

Medlemsaktiviteter och information till medlemmar

I december 2023 bjöds medlemmarna in till ett traditionsenligt glöggmingel i samband med att julbelysningen tändes på innergårdarna. I augusti 2024 arrangerades en mycket välbesökt kraft-knyttis på Stora innergården där föreningen också bjöd på räkor, bröd, kaffe med kaka.

Första fredagen varje månad är det knyttis med fredagsfika. På sommarhalvåret träffas de som vill vara med i pergolan och när det är kallare träffas man i Innerfickan.

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 och satt upp en hjärtstartare i källaren vid hissen till Herrgårdsgatan 4D. Styrelsen har också uppdaterat informationsfoldern till nya medlemmar och föreningen har på olika sätt försökt att bekämpa fjärilsmyggor som stört boende i vissa trapphus.

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 2023/2024***Målning av ytterdörrar***

De gamla ytterdörrarna på Herrgårdsgatan 2A och 2B har målats om och samtidigt har de lagats från diverse brytmärken och andra skador.

Ny teknik för porttelefoner

Under verksamhetsåret har föreningen bytt till IP-telefoni för hanteringen av porttelefonerna. Åtgärden medför minskade kostnader med cirka 10 000 kronor per månad.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång***Omförhandling av avtal***

Styrelsen har sagt upp alla avtal med HSB och påbörjat omförhandling av avtalen. Målsättningen är att minska föreningens löpande kostnader. Under hösten 2024 har styrelsen tagit in offerter från fler leverantörer för till exempel yttre och inre fastighetsförvaltning.

Trapphusrenovering

Styrelsen har under hösten 2024 påbörjat förberedelsearbetet inför renovering av de gamla trapphusen på Herrgårdsgatan. Fastigheterna är Q-märkta och en renovering bör göras varsamt för att bevara de kulturella värdena. Trapphusen har granskats av en expert på sekelskifteshus och ett förslag till åtgärdsplan har tagits fram. Målsättningen är att påbörja renoveringen under 2025.

Lån

I september 2024 löpte ett av föreningens lån ut. Styrelsen följer ränteutvecklingen och har valt rörlig ränta på det lånet tills ränteläget stabiliserats. Styrelsen har beslutat att göra en amortering på 2 miljoner kronor i december 2024.

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.

EKONOMI**Kommentarer till årets resultat**

Hyresintäkter och avgifter blev 10 197 tkr (föregående år 9 880 tkr). Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med fem procent från och med 1 april 2023. Hyreshöjningar har skett i enlighet med centrala avtal.

Avskrivningarna blev - 4 640 tkr (föregående år - 4 569 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 mer energibesparande åtgärder, översyn av fönster och fortsatt trapphusreovering. Samtliga åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter finansnetto om - 2 620 tkr (föregående år - 2 579 tkr). Det negativa resultatet beror till största delen på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Rörelsekostnaderna har minskat med cirka 300 tkr. Det beror bland annat på lägre el-kostnader, omförhandlade avtal och ett mindre behov av reparationer.

Under verksamhetsåret har styrelsen beslutat placera en del av kassan i ett räntekonto. Detta har gett en ränteintäkt på 349 tkr.

Flerårsöversikt	23/24	22/23	21/22	20/21
Sparande kr/kvm	136	164	164	473
Skuldsättning kr/kvm	6 321	6 640	7 453	8 322
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	8 082	8 490	9 629	10 640
Räntekänslighet %	13	14	16	18
Energikostnad kr/kvm	132	141	139	111
Årsavgifter kr/kvm	629	599	599	599
Årsavgifter/totala intäkter %	78	76	78	75
Totala intäkter kr/kvm	633	629	598	986
Nettoomsättning tkr	10 198	9 880	9 622	9 630
Res efter finans poster tkr	-2 621	-2 579	-2 809	845
Soliditet	62%	61%	59%	56%

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 2024 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 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 justerades 2020.

Kassaflöde

Föreningen har egentligen ett positivt kassaflöde. Men eftersom vi har amorterat 5 129 tkr på våra lån (varav 5 000 tkr avser extraamortering) så blir årets kassaflöde negativt; - 3 095 tkr (-12 264). Se även kassaflödesanalysen i siffermaterialet.

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	5 860 918	- 14 657 675	- 2 578 905
Under året erlagda insatser	0	0			0
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			94 514	- 2 673 419	2 578 905
Årets resultat					- 2 620 507
Belopp vid årets utgång	162 785 497	16 976 297	5 955 432	- 17 331 094	-2 620 507

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	- 17 331 094
Årets resultat	<u>- 2 620 507</u>
	-19 951 601

Styrelsen föreslår följande behandling:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 175 750
Reservering till fond för yttre underhåll	751 302
Balanseras i ny räkning	<u>-20 527 153</u>
	-19 951 601

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 197 556	9 880 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	240 235
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 197 556	10 120 461
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 689 990	-5 002 735
Underhåll enligt plan	Not 5	-175 750	-656 788
Övriga externa kostnader	Not 6	-800 818	-797 049
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-445 579	-448 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 640 988	-4 569 474
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 753 125	-11 474 530
RÖRELSERESULTAT		-555 569	-1 354 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		349 142	208 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 414 080	-1 433 268
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 064 937	-1 224 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 620 507	-2 578 905
ÅRETS RESULTAT		-2 620 507	-2 578 905

BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	255 851 639	260 216 166
Inventarier och installationer	Not 10	858 900	1 135 360
Summa materiella anläggningstillgångar		256 710 538	261 351 526
Summa anläggningstillgångar		256 710 538	261 351 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 616	37 769
Kundfordringar		56 347	3 673
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	47 964	68 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	314 562	291 268
Summa kortfristiga fordringar		423 489	401 281
Kassa och bank			
Bank	Not 13	11 913 028	15 008 635
Summa kassa och bank		11 913 028	15 008 635
Summa omsättningstillgångar		12 336 517	15 409 916
SUMMA TILLGÅNGAR		269 047 055	276 761 442



BALANSRÄKNING

	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	162 785 497	162 785 497
Upplåtelseavgifter	16 976 297	16 976 297
Fond för yttre underhåll	5 955 432	5 860 918
Summa bundet eget kapital	185 717 226	185 622 712
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-17 331 094	-14 657 675
Årets resultat	-2 620 507	-2 578 905
Summa ansamlad förlust	-19 951 601	-17 236 580
Summa eget kapital	165 765 625	168 386 132
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 000 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder	27 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 74 779 776	52 909 346
Leverantörsskulder	191 130	198 439
Aktuell skatteskuld	30 441	77 360
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 39 535	55 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 240 548	1 134 658
Summa kortfristiga skulder	76 281 430	54 375 310
Summa skulder	103 281 430	108 375 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	269 047 055	276 761 442

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-555 569	-1 354 069
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 640 988	4 569 474
	4 085 419	3 215 405
Erhållen ränta	349 142	208 431
Erlagd ränta	-2 414 780	-1 433 268
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 019 781	1 990 569
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 208	-135 317
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 390	44 098
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 033 963	1 899 350
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i installationer/inventarier	0	-1 072 708
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 072 708
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 129 570	-13 090 654
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-5 129 570	-13 090 654
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 095 607	-12 264 012
Likvida medel vid årets början	15 008 635	27 272 647
Likvida medel vid årets slut	11 913 028	15 008 635
	-3 095 607	-12 264 012

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 inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs med 0,3% av taxeringsvärdet. Reservering till, respektive ianspråktagande 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.

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.

Kassaflödesanalys

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 924 476	7 704 298
Hysesintäkt bostäder	635 638	614 237
Hysesintäkt lokaler	689 103	679 115
Hysesintäkt garage och bilplatser	628 130	628 200
Hysesintäkt övrigt (gästrum, laddstolpar)	183 015	92 000
El (laddplatser)	17 280	11 554
Intäkt andrahandsupplåtelse	49 337	42 310
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	46 916	29 660
Övriga fakturerade kostnader	18 461	22 293
Övriga intäkter och ersättningar	5 200	56 559
	10 197 556	9 880 226
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	240 235
	0	240 235
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-193 167	-258 940
El	-650 367	-993 667
Uppvärmning	-1 058 443	-938 907
Vatten	-421 378	-343 683
Renhållning	-358 052	-396 257
TV, bredband	-436 889	-435 579
Serviceavtal	-136 198	-171 945
Hissar serviceavtal & besiktning	-86 694	-61 900
Fastighetsskötsel och lokalvård	-661 970	-647 830
Försäkringar	-175 612	-162 331
Fastighetsskatt	-407 520	-462 178
Övriga driftskostnader	-103 702	-129 516
	-4 689 990	-5 002 735
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-6 500	-25 926
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-18 038	-560 800
Underhåll installationer	-65 461	-25 881
Underhåll byggnad utvändigt	-16 110	0
Underhåll övrigt	-69 641	-44 182
	-175 750	-656 788
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-48 030	-52 388
Övriga förvaltningskostnader	-251 653	-234 892
Kostnader överlåtelse och panter	-47 065	-25 718
Föreningsverksamhet	-148 037	-131 993
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-116 482	-142 921
Konsulter	-37 505	-39 451
Förbrukningsinventarier	-21 299	-74 379
Stämma och styrelse	-36 233	-43 575
Lokalkostnader	-51 732	-51 732
Kundförluster	-42 782	0
	-800 818	-797 049
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har en anställd vicevärd		
Arvode till styrelsen	-144 780	-146 371
Löner för anställda	-241 200	-241 200
Sociala avgifter	-59 599	-60 913
	-445 579	-448 484
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-4 343 326	-4 343 326
Markanläggningar	-21 201	-21 201
Installationer och inventarier	-276 461	-204 947
	-4 640 988	-4 569 474

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**2024-08-31****2023-08-31**

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	-41 133 710	-36 790 383
Årets avskrivningar byggnader	-4 343 326	-4 343 326
Ingående avskrivningar markanläggningar	-28 268	-7 067
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 201	-21 201
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 526 505	-41 161 977

Utgående redovisat värde**255 851 639****260 216 166**

Redovisade värden byggnader	175 422 378	179 765 705
Redovisade värden mark	80 266 721	80 266 721
Redovisade värden markanläggningar	162 539	183 740

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

Ställda säkerheter**2024-08-31****2023-08-31**

Fastighetsinteckning	165 541 000	165 541 000
Summa ställda säkerheter	165 541 000	165 541 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 546 854	474 146
Årets investeringar	0	1 072 708
Utgående anskaffningsvärden	1 546 854	1 546 854
Ingående avskrivningar	-411 494	-206 547
Årets avskrivningar	-276 461	-204 947
Utgående avskrivningar	-687 954	-411 494
Utgående redovisat värde	858 900	1 135 360

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12 964	32 571
Brf Lagberget driftskostnader juli-aug	35 000	36 000
	47 964	68 571

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	74 348	70 477
Förutbetalad TV, bredband	35 489	56 452
Förutbetalad hisservice	19 859	14 374
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	2 275
Upplupna ränteintäkter	182 291	145 241
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 575	2 449
	314 562	291 268

Not 13 BANK

Handelsbanken	1 845 895	5 263 595
SBAB	10 057 133	9 745 040
Swedbank (SUS-kto löner)	10 000	0
	11 913 028	15 008 635

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,72%	2024-09-25	27 000 000	0
SBAB	2024-09-09	4,49%	2024-12-09	19 779 776	140 255
SBAB	2024-09-11	4,50%	2024-12-11	28 000 000	2 000 000
SBAB		1,06%	2026-05-06	27 000 000	0
				101 779 776	2 140 255

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 140 255

Lån som ska konverteras inom ett år 72 639 521

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **74 779 776**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,69%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 561 020

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 99 078 501

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	39 535	49 476
Personalens källskatt	0	6 030
	39 535	55 506

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	144 780	146 371
Upplupna sociala avgifter	36 552	36 380
Upplupen el, värme, renhållning	75 001	105 220
Upplupna räntekostnader	47 000	47 700
Upplupen revision	47 313	44 000
Upplupet löpande underhåll hissar, ventilation	35 422	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	828 382	753 573
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 098	1 414
	1 240 548	1 134 658

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Elisabeth Wikman

Kristoffer Niss-Palm

Janet Gjester Petterson

Kristina Fransson

Kristoffer Hartman

Arne Ohlson

Ulf Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

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 räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 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. 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. Risker 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 som framgår av min digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH WIKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 20:55:09



ARNE OHLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 17:59:15



JANET GJESTER PETTERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 17:04:49



KRISTOFFER NISS-PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 20:04:53



KRISTINA FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 20:49:50



KRISTOFFER HARTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 20:07:53



ULF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 21:28:09



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 11:56:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 12:01:03



HSB – där möjligheterna bor