

Årsredovisning 2019-2020
BRF KANALHUSEN
org.nr. 769614-0578

Handwritten notes:
to KP
to CR 40
to

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019 - 2020

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens (organisationsnummer 769614-0578) verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 till och med 2020-08-31.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Elisabeth Wikman	ordförande
Conny Rexed	vice ordförande
Thomas Åsberg	ledamot
Lovisa Berglund	ledamot
Kristina Fransson	sekreterare
Arne Ohlson	ledamot
Kristoffer Palm	ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulf Karlsson, Janet Gjester Pettersson och Henrik Ruhe.

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid ordinarie föreningsstämma våren 2021, för styrelseledamöterna Kristoffer Palm, Conny Rexed, Thomas Åsberg och Lovisa Berglund och för suppleanterna Ulf Karlsson, Janet Gjester Pettersson och Henrik Ruhe.

Firmatecknare

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

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB.

Valberedning

Staffan Molker, (sammankallande), Carolina Camén och Lennart Åhs.

Föreningen

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

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

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 större leverantörer:

- HSB Värmland
- Karlstad Energi AB
- Stena Recycling AB
- Teliasonera Sverige AB
- Kone Hissar AB
- Midroc Electro
- Elms Byggnadsfirma 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 184 bostadslägenheter, varav 12 är lägenheter upplåtna med hyresrätt. inklusive föreningens övernattninglägenhet.

På grund av omställningen av lokalerna på Norra Kyrkogatan 6 kommer den totala ytan för bostäder och lokaler att förändras. Föreningen ska behålla två lägenheter. Omställningen kommer innebära en minskning av föreningens totala lokalyta och en ökning av ytan för bostadslägenheter.

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

Antal rum	Antal lägenheter
1	44
2	87
3	42
4	10
7	1
Totalt	184

Fastighetens läge och adresser

Fastigheten har ett centralt läge mellan domkyrkan och Karlstad CCC. De flesta lägenheter har utsikt mot antingen kanalen 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 184 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	12
Totalt antal lägenheter	184

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "CR" and "10/10".

Lokalhyresgäster

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

Övriga hyresgäster är bland annat

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

Garage

Föreningen hade 101 garageplatser den 31 augusti 2019. De hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Kötiden cirka 24 månader och beror på hur många som säger upp sina parkeringsplatser. Antalet platser kommer att förändras i och med omställningen av Norra Kyrkogatan 6.

Övernattningslägenhet

Föreningen har 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.

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.

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.

Underhållsplan

Brf Kanalhusens underhållsplan är från 2014 och tar upp kommande underhåll i ett 40-årsperspektiv, inklusive uppskattade kostnader. Föreningen genomför underhåll med denna plan som stöd. 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. Styrelsen arbetar under 2020 med en översyn av underhållsplanen.

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.

Föreningen har även startat utredningar som syftar till att spara ytterligare energi såsom effektivare belysning med LED-lampor och intelligentare styrsystem för belysningen.

Hösten och vintern 2019/2020 har varit milda, vilket innebär att kostnaden för uppvärmning och snöröjning blivit lägre än tidigare år.

JB
KJ
KR
Chad
KR
40
to
CR

Sammanfattning av de senaste verksamhetsårens investeringar

2012/2013	Nytt skalskydd och ny ytterdörr portalen Herrgårdsgatan 4C.
2013/2014	Grind på Norra Kyrkogatan 6, och påbörjat projekt för värmeåtervinningssystem.
2014/2015	Nya hissar på Norra Strandgatan 1 och 3 och värmeåtervinningssystem.
2015/2016	Renovering av trapphus på Norra Strandgatan 1 påbörjas och nya hissar installeras på Västra Kanalgatan 11.
2016/2017	Byte av hissar på Herrgårdsgatan 4B/ 4C och på Västra Kanalgatan, renovering av trapphus Norra Strandgatan 1, start av tak- och fasadrenoveringar och ny hemsida.
2017/2018	Byte av hissar på Herrgårdsgatan 4D, tak- och fasadrenoveringar och arbetet med byte av takfönster fortsatte och avslutades. Ny säkerhetsanordning installerades på taket.
2018/2019	Grind på Västra Kanalgatan. Renovering av balkonger på huskropparna från början av 1900-talet, på Herrgårdsgatan och Västra Kanalgatan. Trapphusrenovering på Västra Kanalgatan 9 och 11 påbörjades.
2019/2020	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.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2019 - 2020

Föreningsstämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 17 februari 2020 på Scandic Winn. Protokollet finns på föreningens hemsida www.kanalhusen.se

Styrelsen

Styrelsen har haft 15 ordinarie styrelsemöten under verksamhetsåret. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 25 februari 2020. 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 172 lägenheter vars delägare har rösträtt. Varje lägenhet har en rösträtt.

Upplåtelser

Under verksamhetsåret har föreningen sålt två lägenheter som tidigare hyrts ut som hyresrätter. En lägenhet på Västra Kanalgatan 9, lgh 1165, såldes den 23 augusti 2019 och inbringade 1 620 000 kronor. Tillträdesdag 2 oktober 2019. En lägenhet på Norra Strandgatan 3, lgh 1051, såldes 17 mars 2020 för 1 525 000 kronor. Föreningen har 12 hyreslägenheter kvar inklusive övernattningslägenheten. De hyresrätter som föreningen ännu inte har upplåtit, har idag ett beräknat marknadsvärde på uppskattningsvis 20 miljoner kronor.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen tog över fastigheten i december 2011. Årsavgifterna höjdes heller inte under 2019/2020. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter är i genomsnitt 598 kr/m²/år.

Hyror

Hyreslägenheterna fick efter förhandling en hyreshöjning med i genomsnitt 1,85 procent eller ca 25 kr/m²/år från och med 1 april 2020.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "BB", "K", "KP", "G.", and "to CR".

Medlemsaktiviteter och information till medlemmar

Den 24 november 2019 arrangerades glöggmingel på innergården för att fira att julbelysningen tänts på innergårdarna. Under våren 2020 kunde den traditionsenliga städdagen inte genomföras på grund av coronapandemin. Under året har styrelsen delat ut flera nyhetsbrev för att informera om vad som händer i föreningen.

Projekt Norra Kyrkogatan 6

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

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

I december 2018 såldes därför fastigheten till ett nybildat aktiebolag, vars syfte var att bygga lägenheter och bilda en bostadsrättsförening som nu fått namnet Brf Lagberget.

Under våren 2019 startade försäljningen av lägenheterna i den nya föreningen. I januari 2020 betalades den fasta delen av köpeskillingen. Ytterligare reglering har skett i och med att så kallad kompensation för hyresbortfall erhållits. Totalt har föreningen hittills erhållit 22 miljoner kronor. Återstående del kommer att regleras när projektet är färdigställt och då kommer Brf Kanalhusen att erhålla sin 30 procentiga andel av resultatet. Inflyttning i lägenheterna påbörjas i december 2020. Projektet beräknas vara helt avslutat under första halvåret 2021 och ska då slutredovisas.

Genomfört underhåll under verksamhetsåret 2019/2020

OVK - Besiktning av ventilation

Under sommaren 2019 upphandlades OVK-besiktning av ventilationen. Arbetet startade hösten 2019 och har pågått under hela verksamhetsåret. Det slutförs under hösten 2020. Luftflöden har mätts och fläktar och ventiler har kontrollerats. Flera åtgärder har genomförts för att åtgärda identifierade brister. Bland annat har nya takfläktar installerats på Herrgårdsgatan 2A och 4A.

Renovering av trapphus

Under våren 2019 upphandlades renovering av trappuppgångarna på Västra Kanalgatan 9 och 11. Renoveringen gjordes i två etapper. Den första etappen genomfördes i början av sommaren 2019. Under hösten 2019 gjordes etapp två och det avslutades vid årsskiftet 2019/2020.

Balkonger och fasadmålning

Under verksamhetsåret har föreningen målat fasaden på Norra Strandgatan 3 och medverkat till att flera lägenheter på Norra Strandgatan 3 har fått bygga balkonger. Arbetet slut besiktigas under senare delen av hösten 2020.

Hiss Herrgårdsgatan 2B

Den gamla hissen på Herrgårdsgatan 2B drabbades av flera driftstörningar och byttes ut till en ny under sommaren 2020.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Under hösten 2020 har föreningen sett över större avtal och i vissa fall sagt upp dessa för omförhandling eftersom fastigheten har förändrats i och med försäljningen av Norra Kyrkogatan 6. En omfattande upprustning av trapphus och svalgångar på Herrgårdsgatan påbörjades under hösten, utifrån den beslutade underhållsplanen.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "Chah", "B", "K.P. 4.1", and "CR".

EKONOMI

Kommentar till årets resultat

Hysesintäkter och avgifter blev 9 767 tkr (föregående år 9 681). Ingen avgiftsökning har skett under de nio år som föreningen har funnits. Hyreshöjningar har skett i enlighet med centrala avtal.

Avskrivningarna blev - 4 402 tkr (föregående år - 4 526 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.

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter finansnetto om -1 916 tkr (föregående år - 5 147).

Flerårsöversikt	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Nettoomsättning tkr	9 767	9 681	11 418	12 907	12 665
Res efter finns. tkr	-1 916	-5 147	- 2 109	- 1 202	-2 494
Soliditet	53%	53%	53%	53%	53%

Föreningens lån

Föreningen finansierar sin verksamhet genom avgifter för bostadsrätter och hyresintäkter, både från uthyrning av lokaler och kvarvarande hyresrätter. Per 31 augusti 2020 återstod 12 hyresrätter. När en hyresrätt sägs upp säljs den, vilket innebär ett likviditetstillskott. Under kommande år planerar föreningen att amortera 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 de flesta fall den underhållsplan som upprättades år 2014.

Kassaflöde

Föreningen har ett positivt kassaflöde på 19 501 tkr. Detta beror främst på regleringen av köpeskillingen för projekt Norra Kyrkogatan.

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 280 643	10 331 151	8 465 823	- 8 236 026	- 5 146 932
Under året erlagda insatser	1 185 977	1 959 023			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			- 42 166	- 5 104 766	5 146 932
Årets resultat					- 1 915 852
Belopp vid årets utgång	154 466 620	12 290 174	8 423 657	- 13 340 792	- 1 915 852

Av föreningens 184 lägenheter är 12 (14) hyresrätter (inklusive föreningens uthyrningslägenhet) och resterande 172 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 673 482 kr.

Balanserat resultat	-13 340 792
Årets resultat	<u>- 1 915 852</u>
	-15 256 644

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 1 509 999
Reservering till fond för yttre underhåll	673 482
Balanseras i ny räkning	<u>-14 420 127</u>
	-15 256 644

Handwritten initials and signatures:
AS
AM
KS

Handwritten notes and signatures:
Chul
KP
UJ
CR

RESULTATRÄKNING

		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 767 155	9 680 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 110 840	4 000 000
Summa rörelseintäkter		12 877 995	13 680 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 407 268	-4 347 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 114 184	-1 034 793
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 509 999	-715 648
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-353 051	-255 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 402 261	-4 526 438
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-5 077 629
Summa rörelsekostnader		-11 786 763	-15 956 828
Rörelseresultat		1 091 232	-2 276 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		70 004	128 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 077 088	-2 999 795
Summa finansiella poster		-3 007 084	-2 870 922
Resultat efter finansiella poster		-1 915 852	-5 146 932
Arets resultat		-1 915 852	-5 146 932

Handwritten initials and marks:
 A large stylized signature or mark.
 A smaller mark below it.
 A mark to the right of the signature.

Handwritten notes:
 A large stylized signature.
 KP (11)
 to CR

BALANSRÄKNING

2020-08-31

2019-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	267 913 109	270 898 871
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 360 212	0
Inventarier och installationer	Not 12	44 500	10 753
Summa materiella anläggningstillgångar		269 317 821	270 909 624

Summa anläggningstillgångar

269 317 821 **270 909 624**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		11 397	12 999
Kundfordringar		0	8 125
Aktuell skattefordran		0	145 198
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	366 080	15 000 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 599	4 237 303
Summa kortfristiga fordringar		472 076	19 404 344

Kassa och bank

Bank	Not 15	29 652 845	10 151 663
Summa kassa och bank		29 652 845	10 151 663

Summa omsättningstillgångar

30 124 921 **29 556 007**

Summa tillgångar

299 442 742 **300 465 631**

Handwritten initials and marks:

Handwritten signature and date:

BALANSRÄKNING

2020-08-31

2019-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		154 466 620	153 280 643
Upplåtelseavgifter		12 290 174	10 331 151
Fond för yttre underhåll		8 423 657	8 465 823
Summa bundet eget kapital		<u>175 180 451</u>	<u>172 077 617</u>

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-13 340 792	-8 236 026
Årets resultat		-1 915 852	-5 146 932
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		<u>-15 256 644</u>	<u>-13 382 958</u>

Summa eget kapital

159 923 807 158 694 659

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	134 000 000	137 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>134 000 000</u>	<u>137 000 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		334 854	181 656
Aktuell skatteskuld		22 572	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	28 622	33 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 132 887	3 556 250
Summa kortfristiga skulder		<u>5 518 935</u>	<u>4 770 972</u>

Summa skulder

139 518 935 141 770 972

Summa eget kapital och skulder

299 442 742 300 465 631

Handwritten signature and initials

Handwritten notes and signatures:
UP
KP
CR to

Kassaflödesanalys

2019-09-01
2020-08-31

2018-09-01
2019-08-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster -1 915 852 -5 146 932

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 402 261 4 526 438
 Reaförlust vid försäljning av del av byggnad 0 5 077 629
 Kassaflöde från löpande verksamhet 2 486 409 4 457 135
 (före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 18 932 268 -19 289 711
 Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -2 252 036 738 697
Kassaflöde från löpande verksamhet 19 166 640 -14 093 879

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -2 765 958 -972 341
 Investeringar i maskiner/inventarier -44 500 0
 Försäljning av del av byggnad 0 15 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet -2 810 458 14 027 659

Finansieringsverksamhet

Inbetalda insatser 3 145 000 2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet 3 145 000 2 200 000

Årets kassaflöde

19 501 182 2 133 780

Likvida medel vid årets början

10 151 663 8 017 883

Likvida medel vid årets slut

29 652 845 10 151 663

AM
JP

JP
to
CR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

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

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

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår i genomsnitt till 2%. Inventarier avskrivs med 20%.

Lån långfristig resp kortfristig del

84 Mkr av föreningens lån har villkorsändring inom ett år. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-08-31 förutom den del som beräknas att amorteras under nästa år som redovisas som kortfristig del.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

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

OB
AM
KR

John 45
KP

to CR

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	7 292 509	7 234 046
	Hysesintäkt bostäder	827 198	974 115
	Hysesintäkt lokaler	624 595	621 135
	Hysesintäkt garage och bilplatser	659 268	699 468
	Hysesintäkt övrigt	44 600	41 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	33 465	12 872
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 714	49 959
	Övriga fakturerade kostnader	26 086	37 383
	Övriga intäkter och ersättningar	224 720	10 640
		<u>9 767 155</u>	<u>9 680 818</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för hyresbortfall	3 110 840	4 000 000
		<u>3 110 840</u>	<u>4 000 000</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-415 630	-403 736
	El	-667 257	-690 300
	Uppvärmning	-821 363	-1 006 382
	Vatten	-360 584	-378 232
	Renhållning	-382 928	-331 841
	TV, bredband	-118 529	-119 076
	Obligatoriska besiktningar	-216 206	0
	Serviceavtal	-36 947	-35 244
	Hissar serviceavtal & besiktning	-48 894	-32 575
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-791 310	-790 352
	Försäkringar	-143 520	-145 824
	Fastighetsskatt	-337 876	-328 308
	Övriga driftskostnader	-66 226	-85 343
		<u>-4 407 268</u>	<u>-4 347 211</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-35 256	-57 680
	Förvaltningskostnader	-515 642	-494 935
	Kostnader överlåtelse och panter	-42 612	-58 499
	Föreningsverksamhet	-51 024	-51 024
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-85 131	-83 327
	Konsulter	-262 303	-184 374
	Förbrukningsinventarier	-30 403	-22 515
	Stämma och styrelse	-20 785	-30 708
	Lokalkostnader	-51 732	-51 732
	Kundförluster	-19 297	0
		<u>-1 114 184</u>	<u>-1 034 793</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-183 342	-26 900
	Underhåll gemensamma utrymmen, trapphus	-1 285 983	-233 275
	Underhåll installationer, ventilation	-40 674	0
	Underhåll övrigt	0	-455 472
		<u>-1 509 999</u>	<u>-715 648</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Föreningen har en anställd vicevärd		
	Arvode till styrelsen	-138 276	-113 988
	Vicevärd	-136 500	-84 500
	Sociala avgifter	-78 275	-56 621
		<u>-353 051</u>	<u>-255 109</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 391 508	-4 515 684
	Inventarier	-10 753	-10 754
		<u>-4 402 261</u>	<u>-4 526 438</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-5 077 629
		<u>0</u>	<u>-5 077 629</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AS JM", "KP", "to", and "CR".

Not 10 Byggnader och mark 2020-08-31 2019-08-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	214 008 628	233 629 185
Omklassificering från pågående anläggningar	0	2 472 341
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-22 092 898
Årets investering byggnader	1 405 746	0
Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 681 095	294 275 349

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-23 376 478	-20 876 064
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	2 015 269
Årets avskrivningar byggnader	-4 391 508	-4 515 684
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 767 986	-23 376 478

Utgående bokfört värde	267 913 109	270 898 871
Bokförda värden byggnader	187 646 388	190 632 149
Bokförda värden mark	80 266 721	80 266 721

Fastighetsbeteckning:

Lantmätaren 8

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

Not 11 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 500 000
Årets Investering	1 360 212	972 341
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-2 472 341
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 360 212	0

Pågående nyanläggningar avser lägenheter och balkonger

Not 12 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	164 551	164 551
Årets investeringar	44 500	0
Utgående anskaffningsvärden	209 051	164 551
Ingående avskrivningar	-153 798	-143 044
Årets avskrivningar	-10 753	-10 754
Utgående avskrivningar	-164 551	-153 798
Utgående bokfört värde	44 500	10 753



 BS JN
 KP
 ID
 CR

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Köpeskilling Lantmätaren 10	0	15 000 000
Fastighetsskatt brf Lagberget	204 000	0
Ersättning avflyttad medlem	145 600	0
Skattekonto	16 480	719
	366 080	15 000 719

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	60 243	58 488
Förutbetalt vatten	0	21 924
Förutbetald TV, bredband, telefon	21 031	20 908
Förutbetalda serviceavtal	0	613
Förutbetald fastighetsskötsel	2 275	2 275
Upplupen ersättning hyresbortfall	0	4 000 000
Upplupna ränteintäkter bank	11 050	12 830
Upplupna ränteintäkter övriga	0	109 625
Upplupen återbäring Länsförsäkringar	0	10 640
	94 599	4 237 303

Not 15 Bank		
Handelsbanken	24 127 813	4 645 540
SBAB	5 525 032	5 506 123
	29 652 845	10 151 663

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3 mån	1,10%	2020-12-07	33 000 000	0
SBAB	3 mån	1,10%	2020-12-07	51 000 000	4 000 000
SBAB		4,01%	2021-10-25	54 000 000	0
				138 000 000	4 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **134 000 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 130 000 000

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

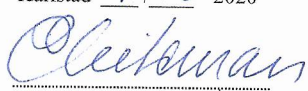
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	24 722	29 166
Personalens källskatt	3 900	3 900
	28 622	33 066


Handwritten initials and marks:
 JB
 AM
 CR

Handwritten notes and initials:
 KP
 CR

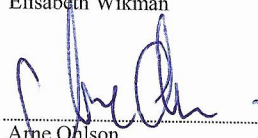
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	138 276	113 988
Upplupna sociala avgifter	47 530	39 899
Upplupen el, värme, renhållning	93 708	101 398
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupen revision	31 250	30 000
Upplupen rådgivning	30 000	30 000
Upplupen reparation, fastighetskötsel	25 916	11 114
Förutbetalda årsavgifter och hyror	742 814	738 130
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 393	19 380
	1 132 887	1 083 909

Karlstad 9/12 2020


Elisabéth Wikman

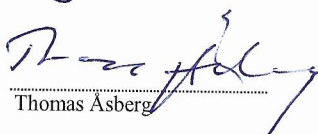

Conny Rexed


Kristina Fransson



Arne Ohlson


Kristoffer Palm


Lovisa Berglund


Thomas Asberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2020 - 12 - 10


Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för år 2019-09-01--2020-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar min uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på

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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram

till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för år 2019-09-01--2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 10 / 12 / 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor