

Årsredovisning 2018/2019
BRF KANALHUSEN
org.nr. 769614-0578

Å
LA
10/1
10/1 CR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens (organisationsnummer 769614-0578) verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01 tom 2019-08-31.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Carolina Camén	ordförande
Lovisa Berglund	ledamot och vice ordförande, from årsstämma februari 2019
Johan Larsson (Erlaby)	ledamot, from årsstämma februari 2019
Karl-Johan Larsson	ledamot
Conny Rexed	ledamot, from årsstämma februari 2019
Lennart Åhs	ledamot
Thomas Åsberg	ledamot
Karl Magnil	ledamot t.o.m årsstämma februari 2019.

Styrelsesuppleanter

Henrik Ruhe och Kristina Fransson

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid kommande ordinarie föreningsstämma, för styrelseledamöterna Carolina Camén, Karl-Johan Larsson och Lennart Åhs, och suppleanterna Henrik Ruhe och Kristina Fransson. Ledamot Johan Erlaby Larsson har avgått ur styrelsen på grund av flytt.

Firmatecknare

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

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB och ersättare Mikael Gustavsson, WeAudit Sweden AB.

Valberedning

Emilie Hedin (sammankallande), Bertil Nilsson och Staffan Molker.

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.

Jul
S3
a LA
107 CR
u)

Vicevärd

Den 1 december 2015 anställdes Anders Haag som vice-värd i föreningen. Brf Kanalhusens kontor med adress Norra Strandgatan 3, är som regel öppet helgfria tisdagar kl. 16-18. Vicevärden nås på telefon 054-10 18 10 eller via e-post vice-varld@kanalhusen.se

Hemsida

Föreningen har en hemsida och adressen är www.kanalhusen.se

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen har avtal med HSB Värmland att sköta den ekonomiska/administrativa och tekniska förvaltning av föreningen. I den tekniska förvaltningen ingår bland annat fastighetsskötseln som t.ex. städning av trappuppgångar.

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

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Sverige, som bland annat sköter hyresförhandlingarna för föreningens räkning såvitt gäller kvarvarande hyresrätter.

Verksamheten, allmänt om verksamheten

Byggnader

Fastighetsbeteckningen är Lantmätaren 8 i Karlstad och fastigheten är taxerad som hyreshus. Totalt innehåller byggnaderna 184 bostadslägenheter, varav 14 stycken är lägenheter upplåtna med hyresrätt . inklusive föreningens övernattningsslägenhet. Övernattningsslägenheten hyrs ut till bostadsinnehavare och hyresgäster mot för närvarande 400 kronor per natt. Brf Kanalhusen har även 7 lokaler (varav föreningen disponerar en som föreningskontor) samt 101 garageplatser.

Eftersom föreningen är mitt uppe i omställning av lokalerna på Norra Kyrkogatan 6, se mer information längre ner, kommer detta att innebära att totala ytan för bostäder och lokaler kommer förändras. Föreningen kommer behålla två lägenheter som ännu inte är färdigställda. Detta kommer innebära en minskning av lokalarean och en ökning av ytan för bostadslägenheter.

Handwritten signature

Handwritten initials: SK, aKA, CR, W

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

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

Fastighetens läge och adresser

Fastigheten har ett mycket centralt läge, med domkyrkan i ena väderstreck och Karlstad CCC i andra. De flesta lägenheterna 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

Lokalhyresgäster

Föreningen har bland annat följande lokalhyresgäster:

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

Garage

Föreningen hade 101 garageplatser per den 31 augusti 2019, som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster, baserat på en köordning. För närvarande är kötiden mellan 9-18 månader men kötiden beror helt på hur många som säger upp parkeringsplatser. Antalet platser kommer att förändras i och med omställningen av Norra Kyrkogatan 6.

Handwritten notes in blue ink:

Handwritten initials/signatures: JH, JB, LA, CRW

Övernattninglägenhet

Föreningen har en liten lägenhet för möjlig tillfällig övernattning för medlemmar och deras gäster. Övernattninglägenheten är fullt utrustad och hyrs ut till bostadsinnehavare och hyresgäster mot för närvarande 400 kronor per natt. Vicevärden hanterar uthyrningen av lägenheten. Styrelsen utvärderar användningen regelbundet och beaktar den kostnad som lägenheten innebär.

Försäkring

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret 2018/19 varit är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland till och med januari 2019, och därefter i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även bland annat ansvarsförsäkring i de fall då föreningen skulle anses skadeståndsskyldig och ansvarsförsäkring för styrelse.

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningens försäkring ingår det s.k. bostadsrättstillägget, vilket innebär att den enskilde bostadsrättsinnehavaren inte behöver teckna ett sådant tillägg själv. Vid en eventuell skada som omfattas av bostadsrättstillägget, bekostas dock självriskerna av den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

En hyresgäst bekostar själv sin hemförsäkring. Det är av väsentlig vikt att ha en hemförsäkring om något skulle hända. Bostadsrättstillägget gäller inte till förmån för hyreslägenhet. Där kan hyresgästen, om denne inte har hemförsäkring åläggas att stå för hela skadekostnaden.

Såväl en bostadsrättsinnehavare som en hyresgäst bör ha en hemförsäkring.

Anpassning för rörelsehindrade

Föreningen har genom aktiva åtgärder sett till att fastigheten är anpassad för rörelsehindrade. Det innebär att det bland annat är möjligt att nå alla entréer utan trapphinder.

Brandsäkerhet

I syfte att säkerställa brandskyddet har styrelsen för föreningen initierat ett systematiskt brandskyddsarbete baserat på lagar, regler, råd och anvisningar från bland annat Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Detta innebär att ett helhetsgrepp tas på brandskyddet och ett systematiskt sätt att arbeta, både med att förebygga och minska konsekvenserna vid en eventuell brand. Utrymningsvägar har markerats för att uppfylla de lagar och regler som föreningen har att förhålla sig till. Samarbete har skett med HSB Värmland och Utvägen AB.

Taksäkerhet

I samband med tak- och fasadrenoveringarna som slutfördes 2018 installerades en ny säkerhetsanordning i form av sele och linor så att det skall vara säkert att arbeta på taken. Föreningen följer alltså ny standard för taksäkerhet.

Underhållsplan

Brf Kanalhusen har en underhållsplan, daterad juli 2014, för kommande underhåll i ett 40-årsperspektiv, inklusive uppskattade kostnader. Föreningen genomför underhåll med denna plan som stöd. Styrelsen arbetar på att förbättra uppföljningen av de underhållsåtgärder som genomförs. 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 vilken enligt underhållsplanen är planerad till 2030-talet.

Föreningens lån

Föreningen har tre lån. SBAB är långivare för dessa lån. Två av lånen är bundna på 3-månaders ränta. Det tredje lånet som är bundet till 2021-10-25 har en fast räntesats på 4,01 procent. Detta lån bands när föreningen bildades 2011-12-15. Styrelsen har handlingsfrihet vad gäller möjligheter att binda lån för längre perioder för att minska risker vid framtida eventuella räntehöjningar. Lånefrågan är en viktig fråga som styrelsen kontinuerligt arbetar med för att bevaka vad som händer på marknaden.

LA
CR
W

Under flera verksamhetsår har investeringar och upprustningar skett i föreningen (t.ex, utbyte av hissar, tak- och fasadrenoveringar och nu senast upprustning av ytterligare två trapphus), utan att föreningen har behövt låna upp kapital. På grund av investeringarna har styrelsen valt att i nuläget inte amortera lika mycket som tidigare år.

Redovisningsregler

Årsredovisningslagen ställer krav på att föreningen upprättar en överskådlig årsredovisning i enlighet med god redovisningssed. För upprättande av årsredovisning med bokslut för verksamhetsår som påbörjas 1 januari 2014 finns två regelverk att välja mellan, nämligen s.k. K2 eller K3-regelverken. Med hänsyn till Brf Kanalhusens relativa storlek samt gjorda och planerade investeringar (nytt inpasseringssystem, nya hissar, energibesparingar etc.) har styrelsen beslutat att välja redovisning enligt K3-regelverket.

Enligt K3 skall komponentredovisning tillämpas vid redovisning av föreningens byggnader. Den ursprungliga anskaffningen skall delas upp i betydande komponenter varav byggnadsstommen utgör den största. De olika komponenterna skall sedan skrivas av under för varje komponent beräknade kvarstående nyttjandeperiod. Avskrivningarna ska ske linjärt med lika stor summa varje år.

Energieffektiviseringar

Föreningen har sedan bildande 2011 arbetat med energieffektiviseringar. Under verksamhetsår 2014/15 investerade föreningen i ett större värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage tas tillvara. Dessutom har föreningen installerat värme-optimeringssystemet Enreduce, för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen i lägenheterna. Föreningen har också uppgraderat en mindre frånluftsvärmepump.

Under verksamhetsåren därefter har kontinuerligt arbete fortsatt med drift och energioptimering av styrsystemet som styr värme och ventilation i fastigheten (Bastec).

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 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 Herrgårdsgatan 4D, Tak- och fasadrenoveringar och byte av takfönster fortsatte och avslutades. Ny säkerhetsanordning installerades på taket för att följa ny standard för taksäkerhet.
2018/2019	Grind på Västra Kanalgatan, renovering av balkonger på huskropparna från början av 1900-talet, på Herrgårdsgatan och Västra Kanalgatan och trapphusrenovering på Västra Kanalgatan 9 och 11 påbörjades.

Handwritten signature

Handwritten notes: 23, LA, CR

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2018/2019

Föreningsstämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 18 februari 2019 på Scalateatern.

Föreningen har också haft en extrastämma, den 18 september 2018. På extra föreningsstämman behandlades stadgeändringar och omställningen av lokalerna på Norra Kyrkogatan 6, där beslut fattades med majoritet (votering skedde genom acklamation och förslag röstades igenom med endast bifallsröster ingen röstade för avslag) att gå vidare med affären en andra gång. Detta var den andra extrastämman i frågan.

Protokollen finns tillgängliga via föreningens hemsida www.kanalhusen.se

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 14 ordinarie styrelsemöten. Styrelsen sammanträder som regel en gång per månad men oftare vid behov. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 11 mars 2019. Styrelsens ledamöter har mellan styrelsesammanträden haft kontinuerlig kontakt via epost och telefon. Förutom ordinarie styrelsemöten har arbetsgrupper under det gångna verksamhetsåret haft diskussioner och möten om bland annat pågående projekt.

Det har varit ett intensivt verksamhetsår med flera stora projekt och i en förening av den här storleken behöver också ett stort antal medlemsärenden hanteras löpande.

Antal medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var det 170 lägenheter vars delägare har rösträtt. Varje lägenhet har *en* rösträtt.

Upplåtelser

Under verksamhetsåret har föreningen sålt en lägenhet som tidigare hyrts ut som hyresrätter. Lägenhet 1021 såldes i mars och inbringade 2 200 000 kronor inklusive mäklararvode mm. Föreningen har även sålt ytterligare en lägenhet, 1165, som inringade 1 620 000 kronor inklusive mäklararvode mm. Avtalet är underskrivet i augusti 2019 och tillträde samt transaktion skedde i oktober 2019. Föreningen har 14 hyreslägenheter kvar inklusive övernattningslägenheten. De hyresrätter som föreningen ännu inte har upplåtit, har idag ett beräknat marknadsvärde om uppskattningsvis 20 miljoner kronor.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna höjdes inte under 2018/19. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter uppgår i genomsnitt till 598 kr/m²/år. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen övertog fastigheten i december 2011.

Hyror

Hyreslägenheterna fick efter förhandlingen en hyreshöjning med i genomsnitt 1,85 procent eller ca 24 kr/m²/år från och med 1 april 2019.

Medlemsaktiviteter

Under våren arrangerades en arbetsdag i föreningen. Ett 40-tal medlemmar kom och bland annat städades källarförråd, cyklar rensades, skräp bars bort, plattor spolades och trästaket och räcken oljades och plank och vissa ytterväggar målades samt mycket mer. Några medlemmar kom och bidrog med hembakta bullar och kakor. Föreningen bjöd på korv, kaffe och dryck.

Under året har också styrelsen delat ut nyhetsbrev för att informera om vad som händer i föreningen.

Brandövning i föreningens garage

Under en vecka i mars 2019 övade brandkåren i föreningens garage. Räddningstjänsten kontaktade föreningen eftersom våra huskroppar passar bra för övning. I samband med övningen testade de våra rökluckor.

LB
LÅ
CR

Projekt Norra Kyrkogatan 6 - omställning av de av kommunens förhyrda lokaler

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

Föreningen behandlade frågan på flera föreningsstämmor och beslutade slutligen att fastigheten ska styckas av från Brf Kanalhusen genom en s k tredimensionell fastighetsbildning, att lokalerna ska byggas om från kontorslokaler till lägenheter samt att en egen bostadsrättsförening ska bildas som ska heta Brf Lagberget.

Föreningen samarbetar med företaget Prepart AB och de fungerar som projektledare. Den nya bostadsrättsföreningen kommer få ett 30-tal lägenheter byggs i varierande storlekar mellan 32 kvm och 140 kvm. Två av de nyproducerade lägenheterna kommer att vara kvar i Brf Kanalhusen. Mer information om projektet finns på www.norrakyrkogatan6.se Brf Kanalhusen har full insyn i projektet och under verksamhetsåret har föreningen haft regelbundna möten med Prepart AB som är projektledare.

Efter extrastämmorna påbörjades övertagandediskussioner och slutet av december 2018 övertogs fastigheten, Lantmätaren 10, av ett nybildat aktiebolag.

För att säkra samarbetet och affären har avtal upprättats mellan parterna om samarbetet. Vid försäljningen av Lantmätaren 10 upprättades, som brukligt är, ett köpekontrakt och ett köpebrev. Vidare upprättades skuldebrev och pantbrev för den fordran som Brf Kanalhusen har. Pantbrevet är intecknat som säkerhet för föreningens fordran på 15 miljoner kronor. Alla dokument och handlingar har granskats av advokat som Brf Kanalhusen har anlitat för sin räkning.

Under våren 2019 togs försäljningsprospekt fram och försäljning av lägenheterna påbörjades i Brf Lagberget. I slutet av hösten 2019 påbörjades rivningsarbetena invändigt i lokalerna på Norra Kyrkogatan 6. I början av december 2019 erhöll Brf Lagberget lagfart på Lantmätaren 10, vilket innebär att Brf Lagberget nu äger Lantmätaren 10.

I januari 2020 har Brf Kanalhusen återlämnat skuldebrevet och det intecknade pantbrevet som utgjorde säkerhet för den fordran som Brf Kanalhusen hade. Brf Kanalhusen har erhållit betalning om 15 miljoner kronor plus ränta för Lantmätaren 10 (den fasta delen av överenskommelsen). Enligt överenskommelsen kommer Brf Kanalhusen även att erhålla en rörlig del, 30 procent av vinsten när projektet är färdigställt.

Kassaflöde

Föreningen ett positivt kassaflöde på 2 100 000 kronor. Detta beror främst på försäljningen av en lägenhet under året med 2 200 000 kronor. Investeringar har gjorts i fastigheten med 972 000 kronor. Det bör även tilläggas att årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna har varit oförändrade sedan 2011. Kassaflödet för verksamhetsåret 2018/19 framgår på sidan 14.

2
ÅM

23
c
ÅM

10/ CR 4)

Genomfört underhåll och projekt under verksamhetsåret 2018/2019

Renovering av balkonger på Herrgårdsgatan

Under tak-och fasadrenoveringen konstaterades att vissa balkonger på Herrgårdsgatan var frostsprängda och att balkarna var i ett dåligt skick. De åtgärdades och samtidigt höjdes balkongräckena.

Rören spolades

Under hösten 2018 upphandlades rörspolning av alla rör och stammar i fastigheterna. Arbetet utfördes under våren 2019 av företaget Höjdens spol- och avloppsteknik. Kostanden uppgick till cirka 250 000 kronor.

Ny grind till stora trappan vid Västra Kanalgatan

För att stärka skalskyddet för föreningen installerat en grind till stora trappan som vetter mot Västra Kanalgatan. Arbetet slutfördes i slutet av 2018.

Renovering av trapphus

Under våren 2019 upphandlade styrelsen renovering av trappuppgångar på Västra Kanalgatan 9 och 11. Renoveringen sker i två etapper. Den första etappen av renoveringen genomfördes i början av sommaren. Då målades tak, väggar och räcken i spiraltrapporna som finns i dessa trappuppgångar.

Under hösten 2019 påbörjas etapp två av renoveringen som planeras slutföras innan årsskiftet 2019/2020. Det är företaget Elms Byggfirma AB som kommer utföra renoveringen under etapp 2. Kostnaden kommer uppgå till cirka 2 miljoner kronor.

OVK - Besiktning av ventilation

Under sommaren 2019 upphandlade styrelsen OVK-besiktning av ventilationen. Det är en obligatorisk kontroll som ska genomföras regelbundet. Arbetet utförs under hösten 2019 av företaget Sotning och ventilation. De mäter bland annat luftflöden och kontrollerar fläktar och ventiler. Kostnaden beräknas uppgå till cirka 400 000 kronor.

Reparationer och underhåll

Mindre reparationer sker kontinuerligt, liksom underhåll av hyreslägenheter och hos hyresgäster. Snickerier och paneler har bytts ut på innergården. Inför försäljning av tidigare hyreslägenheter har dessa fräschats upp och stylats.

Organisationseffektiviseringar

Styrelsen har fortsatt arbetet att skapa kostnadseffektivitet, trivsel och trygghet i föreningen.

EKONOMI

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -5 147 tkr. Den största orsaken till det negativa resultatet beror på den redovisningsmässiga förlust föreningen gjorde vid försäljningen av del av fastigheten. Upplupna hyresintäkter för tomma lokaler har inte till fullo kompenseras för den årsspecifika förlusten vid försäljningen. Detta skall dock vägas mot att föreningen enligt avtal har rätt till 30 procent av vinsten när den nya fastigheten, Lantmätaren 10, och projektet är färdigställt. Vidare beror det negativa resultatet på att föreningen följer K3-regelverket (BFNAR 2012:3) som innebär generellt sätt en högre avskrivningsnivå. Därtill har föreningen haft något högre ränte- och underhållskostnader under året.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 216 809	9 194 985	8 134 499	-5 795 749	-2 108 953
Under året erlagda insatser	1 063 834	1 136 166			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			331 324	-2 440 277	2 108 953
Årets resultat					-5 146 932
Belopp vid årets utgång	153 280 643	10 331 151	8 465 823	-8 236 026	-5 146 932

Av föreningens 184 lägenheter är 14 (15) hyresrätter (inkl föreningens uthyringslagh) och resterande 170 upplåtna med bostadsrätt. Totala insatser uppgår enligt ekonomisk plan till 163 456 025 kr. Föreningen upplåter ytterligare en lägenhet i slutet av augusti men alla transaktioner sker i oktober.

Handwritten signature

Handwritten initials: LL
Handwritten initials: LÄ

Handwritten text: 10/ CR 11)

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	-8 236 026
Årets resultat	<u>-5 146 932</u>
	-13 382 958

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-715 648
Reservering till fond för yttre underhåll	673 482
Balanseras i ny räkning	<u>-13 340 792</u>
	-13 382 958

aw

23
LÅA

10/ CR 40

RESULTATRÄKNING		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 680 818	11 417 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 000 000	0
Summa rörelseintäkter		13 680 818	11 417 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 347 211	-4 282 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 034 793	-948 108
Underhåll enligt plan		-715 648	-235 676
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-255 109	-278 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 526 438	-4 944 747
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-5 077 629	0
Summa rörelsekostnader		-15 956 828	-10 689 746
Rörelseresultat		-2 276 010	728 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		128 872	23 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 999 795	-2 860 228
Summa finansiella poster		-2 870 922	-2 837 167
Resultat efter finansiella poster		-5 146 932	-2 108 953
Årets resultat		-5 146 932	-2 108 953

Handwritten signature

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	270 898 871	293 019 842
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 500 000
Inventarier och installationer	Not 11	10 753	21 507
Summa materiella anläggningstillgångar		270 909 624	294 541 349

Summa anläggningstillgångar

270 909 624	294 541 349
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		12 999	16 140
Kundfordringar		8 125	8 125
Aktuell skattefordran		145 198	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 000 719	723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 237 303	89 645
Summa kortfristiga fordringar		19 404 344	114 633

Kassa och bank

Bank	Not 14	10 151 663	8 017 883
Summa kassa och bank		10 151 663	8 017 883

Summa omsättningstillgångar

29 556 007	8 132 516
-------------------	------------------

Summa tillgångar

300 465 631	302 673 866
--------------------	--------------------

AS
ll

SS
LÄ

107
40 CR

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 280 643	152 216 809
Upplåtelseavgifter	10 331 151	9 194 985
Fond för yttre underhåll	8 465 823	8 134 499
Summa bundet eget kapital	172 077 617	169 546 293

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 236 026	-5 795 749
Årets resultat	-5 146 932	-2 108 953
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust	-13 382 958	-7 904 702

Summa eget kapital

158 694 659	161 641 591
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	137 000 000	137 000 000
Summa långfristiga skulder		137 000 000	137 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		2 653 997	186 156
Aktuell skatteskuld		0	30 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	33 066	30 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 083 909	2 785 159
Summa kortfristiga skulder		4 770 972	4 032 275

Summa skulder

141 770 972	141 032 275
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

300 465 631	302 673 866
--------------------	--------------------

2
A
a

SS
LÅ

107
u
CR

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 146 932	-2 108 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 526 438	4 944 747
Reaförlust vid försäljning av del av byggnad	5 077 629	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 457 135</u>	<u>2 835 794</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 289 711	-34 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	738 697	-334 418
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-14 093 879</u>	<u>2 467 016</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-972 341	-6 984 335
Försäljning av del av byggnad	15 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>14 027 659</u>	<u>-6 984 335</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	2 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 200 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	2 133 780	-4 517 319
Likvida medel vid årets början	8 017 883	12 535 203
Likvida medel vid årets slut	10 151 663	8 017 883

Handwritten signature

Handwritten notes:
4) LÄ
10/ 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 jämställas 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 2,1%.

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 2019-08-31 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 anspråkstagande 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 en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten signatures and initials:
a, JS, LD, LA, CR

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Arsavgifter bostäder	7 234 046	7 209 996
	Hysesintäkt bostäder	974 115	970 839
	Hysesintäkt lokaler	621 135	2 368 908
	Hysesintäkt garage och bilplatser	699 468	709 068
	Hysesintäkt övrigt	41 200	21 600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 872	17 916
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	49 959	48 603
	Övriga fakturerade kostnader	37 383	32 588
	Övriga intäkter	10 640	38 442
		9 680 818	11 417 960
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för hyresbortfall	4 000 000	0
		4 000 000	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-403 736	-344 475
	El	-690 300	-775 707
	Uppvärmning	-1 006 382	-866 287
	Vatten	-378 232	-365 175
	Renhållning	-331 841	-321 419
	TV, bredband	-119 076	-114 522
	Serviceavtal	-35 244	-34 282
	Hissar serviceavtal & besiktning	-32 575	-43 146
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-790 352	-747 791
	Försäkringar	-145 824	-94 456
	Fastighetsskatt	-328 308	-496 008
	Övriga driftskostnader	-85 343	-79 571
		-4 347 211	-4 282 838
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-57 680	-57 058
	Förvaltningskostnader	-494 935	-478 998
	Kostnader överlåtelse och panter	-58 499	-47 883
	Föreningsverksamhet	-51 024	-50 730
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-83 327	-89 414
	Konsulter	-184 374	-126 285
	Förbrukningsinventarier	-22 515	-27 930
	Stämman och styrelse	-30 708	-18 078
	Lokalkostnader	-51 732	-51 732
		-1 034 793	-948 108
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-113 988	-138 125
	Vicevärdarvode	-84 500	-78 000
	Sociala avgifter	-56 621	-62 252
		-255 109	-278 377
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 515 684	-4 933 993
	Inventarier	-10 754	-10 754
		-4 526 438	-4 944 747
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-5 077 629	0
		-5 077 629	0


 Åll
 LÄ
 CR¹¹³

Not 9 Byggnader och mark 2019-08-31 2018-08-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	233 629 185	223 802 049
Omklassificering från pågående anläggningar	2 472 341	10 730 421
Årets försäljning, utrangering byggnad	-22 092 898	-903 285
Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 275 349	313 895 906

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 876 064	-16 845 356
Årets försäljning, utrangering byggnad	2 015 269	903 285
Årets avskrivningar byggnader	-4 515 684	-4 933 993
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 376 478	-20 876 064

Utgående bokfört värde

270 898 871 293 019 842

Bokförda värden byggnader	190 632 149	212 753 121
Bokförda värden mark	80 266 721	80 266 721

Fastighetsbeteckning:

Lantmätaren 8, Karlstad

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	130 000 000	87 000 000	217 000 000	164 000 000
Lokaler		4 599 000	2 895 000	7 494 000	25 000 000
		134 599 000	89 895 000	224 494 000	189 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 500 000	5 246 086
Årets Investering	972 341	6 984 335
Omklassificering till Byggnader	-2 472 341	-10 730 421
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 500 000

Färdigställda tak/fasader har omförts till byggnader.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	164 551	164 551
Utgående anskaffningsvärden	164 551	164 551
Ingående avskrivningar	-143 044	-132 290
Årets avskrivningar	-10 754	-10 754
Utgående avskrivningar	-153 798	-143 044
Utgående bokfört värde	10 753	21 507

Handwritten notes:
H&L
CR
WA
11

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Köpeskilling Lantmätaren 10	15 000 000	0
Skattekonto	719	723
	15 000 719	723

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	58 488	23 940
Förutbetalt vatten	21 924	19 350
Förutbetald TV, bredband, telefon	20 908	20 263
Förutbetalda serviceavtal	613	10 184
Förutbetald fastighetsskötsel	2 275	2 275
Ersättning hyresbortfall	4 000 000	0
Upplupna ränteintäkter bank	12 830	13 633
Upplupna ränteintäkter övriga	109 625	0
Återbäring Länsförsäkringar	10 640	0
	4 237 303	89 645

Not 14 Bank		
Handelsbanken	4 645 540	2 531 811
SBAB	5 506 123	5 486 072
	10 151 663	8 017 883

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3 mån	1,12%	2019-12-05	33 000 000	1 000 000
SBAB	3 mån	1,12%	2019-12-05	51 000 000	0
SBAB	2021-10-25	4,01%	2021-10-25	54 000 000	0
				138 000 000	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **137 000 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 133 000 000

Ställda säkerheter

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

Handwritten signature

Handwritten initials: JAS, LAU, CR

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	29 166	28 177
Personalens källskatt	3 900	1 950
	33 066	30 127

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	113 988	138 125
Upplupna sociala avgifter	39 899	45 441
Upplupen el, värme, renhållning	101 398	133 382
Upplupen faktura Kone	0	54 269
Upplupen byggkonsult	0	62 456
Upplupen faktura pågående arbeten	0	1 500 000
Upplupen revision	30 000	30 000
Upplupen rådgivning	30 000	0
Upplupet reparationer/fastighetskötsel	11 114	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	738 130	797 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 380	23 707
	1 083 909	2 785 159

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


I januari 2020 var trapphusrenoveringarna på Västra Kanalgatan 9 och 11 färdigställda.


I början av december 2019 erhöll den nybildade föreningen Brf Lagberget lagfart på Lantmätaren 10.

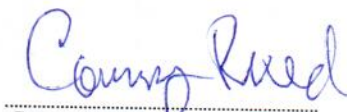
Karlstad den 29 / 1 2020


Carolina Camén


Lovisa Berglund


Thomas Asberg


Lennart Åhs


Conny Rexed


Karl-Johan Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 29 / 1 - 2020


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 2018-09-01–2019-08-31.

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 2019 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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:

- 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel,

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 2018-09-01--2019-08-31 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 29 /1 - 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor