

**Årsredovisning 2015/2016**

**Bostadsrättsföreningen Kanalhusen**  
**org.nr. 769614-0578**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015/2016

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanallhusens (organisationsnummer 769614-0578) verksamhet under räkenskapsåret 2015-09-01 tom 2016-08-31.

## MEDLEMSINFORMATION

### Styrelsens sammansättning

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Carolina Camén	ordförande
Thomas Åsberg	vice ordförande
Henrik Ruhe	sekreterare
Sofia Berggren	ledamot t.o.m. föreningsstämma 160201
Anders Haag	ledamot t.o.m. föreningsstämma 160201
Karl-Johan Larsson	ledamot fr.o.m. föreningsstämma 160201
Caroline Lundqvist	ledamot fr.o.m. föreningsstämma 160201
Anders Wickström	ledamot
Lennart Åhs	ledamot

#### *Styrelsesuppleanter*

Malin Broberg	t.o.m. föreningsstämma 160201
Niklas Lehresjön	t.o.m. föreningsstämma 160201
Karl Magnil	fr.o.m. föreningsstämma 160201
Johan Sundin	fr.o.m. föreningsstämma 160201
Pontus Lindqvist	fr.o.m. föreningsstämma 160201- t.o.m. 160831

#### *Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter*

Mandatperioden går ut, vid kommande ordinarie föreningsstämma, för styrelseledamöterna Henrik Ruhe, Anders Wickström, och Thomas Åsberg, samt suppleanterna Karl Magnil, Johan Sundin och Pontus Lindkvist. Pontus Lindkvist har begärt och medgetts att i förtid från och med den 31 augusti 2016 lämna sitt uppdrag på grund av flytt till annan ort.

Anders Haag har begärt och medgetts att i förtid lämna sin ledamotspost på grund av att han den 1 december 2015 blev vice-värd i föreningen. Han lämnade uppdraget som styrelseledamot i och med årsmötet den 1 februari 2016.

#### *Firmatecknare*

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

## Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, Wint Audit AB.

## Valberedning

Mårten Mohlteus (sammankallande i valberedningen), Adam Hertzberg och Sarah Bernhard. Sarah Bernhard lämnade på egen begäran sitt uppdrag i förtid på grund av studier utomlands.

Handwritten signatures: Ah, M, S, H, A, U

## 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.

## 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. Föreningen har även snö- och isröjningsavtal med HSB Värmland.

### 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.

## Verksamheten, allmänt om verksamheten

### Byggnader

Fastighetsbeteckningen är Lantmätare 8 i Karlstad och fastigheterna är taxerad som hyreshus. Totalt innehåller byggnaderna 184 bostadslägenheter med totalt 12 907 m<sup>2</sup>, av dessa 184 bostadslägenheter är 16 stycken lägenheter upplåtna med hyresrätt inklusive föreningens övernattningslägenhet. Övernattningslägenheten hyrs ut till bostadsinnehavare och hyresgäster mot för närvarande 400 kronor per natt. Brf kanalhusen har även 10 lokaler (varav föreningen disponerar en som föreningskontor) med totalt 3 506 m<sup>2</sup> samt 101 garageplatser. Total area för fastigheten är 16 413 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

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

AA  
167  
LA  
AN  
LA  
2  
de  
u

### **Lokalhyresgäster**

Föreningen har bland annat följande lokalhyresgäster:

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

### **Garage**

Föreningen har 101 garageplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster, baserat på en kördning. För närvarande är kötiden mellan 6 -12 månader.

### **Fastighetens läge och adresser**

Fastigheten har ett mycket centralt läge, med domkyrkan i ena väderstrecket och nybyggda Carlstad Conference Centre i andra. De flesta lägenheterna har utsikt mot antingen kanalen eller Klarälven. Fastighetsadresserna är Herrgårdsgatan 2A, 2B, 4A, 4B, 4C och 4D, Västra Kanalgatan 9 och 11 och Norra Strandgatan 1 och 3 samt Norra Kyrkogatan 6. Samtliga adresser har postnumret 652 24 Karlstad. Fördelning av Kanallhusens 184 lägenheter per adress framgår nedan.

Adress	Antal lägenheter	Procentuell fördelning
Herrgårdsgatan 2 A	13	7.1
Herrgårdsgatan 2 B	10	5.4
Herrgårdsgatan 4 A	9	4.9
Herrgårdsgatan 4 B	10	5.4
Herrgårdsgatan 4 C	12	6.5
Herrgårdsgatan 4 D	23	12.5
Västra Kanalgatan 9	29	15.8
Västra Kanalgatan 11	38	20.7
Norra Strandgatan 1	28	15.2
Norra Strandgatan 3	12	6.5
Summa	184	100.0

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

### **Handikappanpassning**

Föreningen har genom aktiva åtgärder sett till att fastigheten är handikappanpassad. Det innebär att det är möjligt att med rullstol nå alla entréer utan trapphinder. En ramp med inbyggd uppvärmning vintertid innebär också att utryckningsfordon kan köra fram till alla fastigheterna.

### **Övernattningslägenhet**

Föreningen har en liten lägenhet för möjlig tillfällig övernattning för medlemmar och deras gäster. Intresset för att använda lägenheten har dock varit relativt litet. Styrelsen utvärderar användningen regelbundet och beaktar den kostnad som lägenheten innebär. Med dagens beläggning är en upplåtelse av lägenheten till bostadsrätt det bästa utifrån ett ekonomiskt perspektiv.

### **Försäkring**

Föreningens fastigheter har under verksamhetsåret 2015/16 varit försäkrade hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringen omfattar även bland annat ansvarsförsäkring i de fall då föreningen skulle anses skadeståndsskyldig och ansvarsförsäkring för styrelse. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättsinnehavarna.

### **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 Bostadsrättföreningen 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. Till och med bokslutet 31 augusti 2012 avseende verksamhetsår 2012/13 har föreningen kunnat använda sig av en progressiv avskrivning. Progressiv avskrivning innebär att avskrivningen i början av avskrivningsperioden är låga för att sedan öka i storlek. Bokföringsnämnden har i beslut den 28 april 2014 fastslagit att progressiv avskrivning inte längre får tillämpas. Istället skall avskrivning ske linjärt över nyttjandeperioden.

*M. S. A.*

*167 a  
hÅ a*

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2015/2016

### *Föreningsstämma*

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 1 februari 2016 i kongressalen, Värmlands museum.

### *Styrelsen*

Styrelsen har under året haft 15 ordinarie styrelsemöten och tre möten per capsulam. Möten som genomförts per capsulam har främst rört nya in- och utträden i föreningen, där det förelegat en kort tid till tillträdesdatum. Styrelsen sammanträder som regel första eller sista tisdagen i varje månad. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 11 februari 2016. 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.

### *Vice värd*

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. Vice-värden nås på telefon 054-10 18 10 eller via e-post [vice-varld@kanalhusen.se](mailto:vice-varld@kanalhusen.se)

### *Antal medlemmar*

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 168.

### *Upplåtelser*

Under verksamhetsåret har föreningen sålt tre lägenheter som tidigare hyrts ut som hyresrätter. Föreningen har 16 hyreslägenheter kvar inklusive övernattningslägenheten.

### *Årsavgifter för bostadsrättslägenheter*

Årsavgifterna höjdes inte under 2015/16. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter uppgår i genomsnitt till 598 kr/m<sup>2</sup>/år. Årsavgifterna har vari oförändrade sedan föreningen övertog fastigheten i december 2011.

### *Hyror*

Hyreslägenheterna fick efter förhandlingen en hyreshöjning motsvarande ca 11 kr/m<sup>2</sup>/år från och med 1 april 2016

### *Medlemsaktiviteter*

Under året genomfördes i oktober och i maj arbetsdagar där samtliga medlemmar inbjöds för att rensa bort skräp i källargångarna, klippa buskar, måla och utföra småarbeten. Dagen möjliggjorde att medlemmar träffades. Förutom styrelse kom cirka 35 personer.

### *Underhållsplan*

Föreningen har en underhållsplan, daterad juli 2014, för kommande underhåll i ett 40-årsperspektiv, inklusive uppskattade kostnader. Föreningen genomför underhåll med denna plan som stöd.

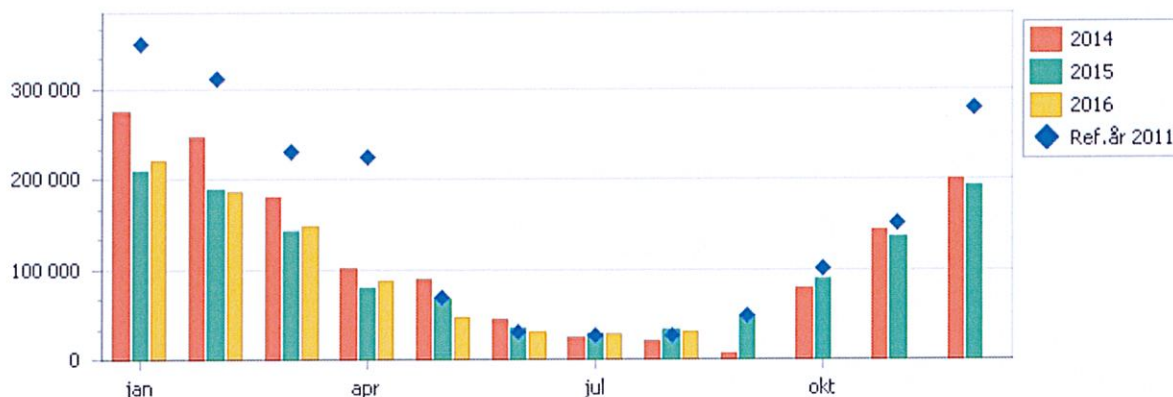
Styrelsen arbetar på att förbättra uppföljningen av de underhållsåtgärder som genomförs. Styrelsen anser att föreningen i nuläget kan täcka kortfristiga underhållskostnader med egna medel. På lång sikt bedömer styrelsen att det finns behov av ytterligare lånefinansiering för att kunna följa underhållsplanen. En större underhållskostnad inkluderar byte av stammar vilken enligt underhållsplanen är planderad till 2030-talet.

Handwritten notes in blue ink: "Kop", "M", "2", "H", "a", "hå", "u".

### Energieffektiviseringar

Föreningen investerade under verksamhetsår 2014/15 i ett större värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage tas tillvara. Dessutom har föreningen installerat värmeoptimeringssystemet Enreduce, för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen i lägenheterna. Föreningen har också uppgraderat en mindre frånluftsvärmepump. I kombination med kontinuerliga förbättringar i enlighet med det energioptimeringsprogram som föreningen följer så har energin för att värma upp fastigheten stadigt sjunkit sedan referensåret 2011, som framgår av grafen nedan.

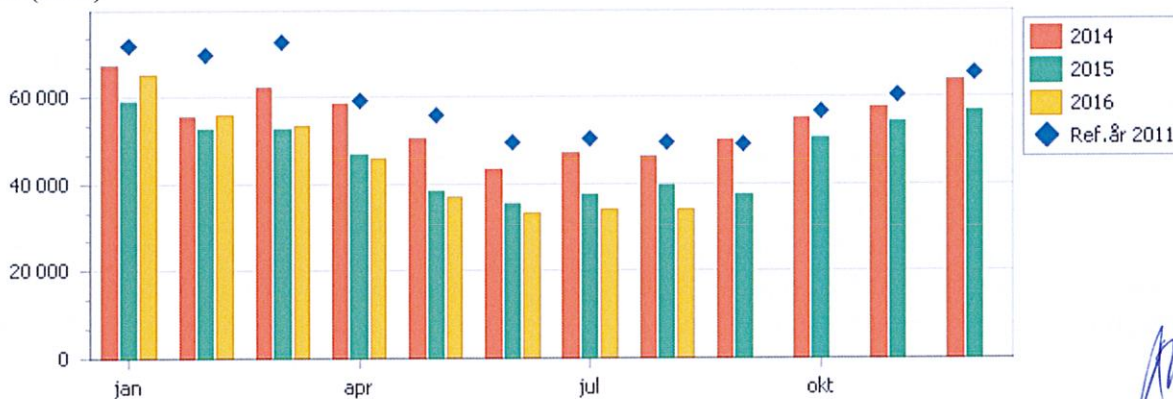
### Fjärrvärme (kWh), normalårskorrigerat



Motsvarande kostnader har ackumulerat sjunkit med ca 32 procent eller 457 000 kr hittills inklusive skatt och moms, normalårs-korrigerat (vid jämförelse mellan åren behöver hänsyn tas till enskilda års väderförhållanden).

Även effektiviseringar beträffande elförbrukningen har genomförts med goda resultat. Utbyte till nya hissar, med start i maj 2015, med betydligt högre energieffektivitet har och kommer framgent att påverka elförbrukningen i positiv riktning. Även belysningsarmaturer har i viss utsträckning ersatts med effektivare LED-belysning. Motsvarande kostnader har ackumulerat sjunkit med ca 17 procent eller motsvarande 146 000 kr hittills inklusive skatt och moms. Elförbrukningen de senaste åren framgår av grafen nedan.

### EI (kWh)



*Handwritten notes:*  
10/1  
hå a

### ***Kassaflöde***

Genom försäljningar av lägenheter, fortsatt låga räntor, genomförda energieffektiviseringar och uppföljning av avtal har föreningens positiva kassaflöde förbättrats under verksamhetsåret och uppgår till ca 6,1 miljoner kronor för verksamhetsåret 2015/16. Kassaflödet framgår på sidan 15.

Anledningen till den stora differensen mellan årets resultat och förändring av eget kapital härrör främst från lägenhetsförsäljningar. Dessa redovisas heller inte som en intäkt utan påverkar direkt föreningens bundna egna kapital. Föreningens soliditet har i princip varit oförändrad mot föregående år.

### ***Avtal med Kommunen***

Föreningen har Kommunen (Socialförvaltningen och Familjeenheten) som en av föreningens större lokahyresgäster. Under året har avtalen omförhandlats med denna hyresgäst.

## **Genomfört underhåll och projekt under verksamhetsåret 2015/2016**

### ***Nya hissar***

Vissa av föreningens hissar har haft fel och brister som har orsakat betydande kostnader för reparationer och service. Underhållsplanen, tekniska besiktningar samt myndighetsbesiktningar av föreningens hissar har fastslagit att styrsystem, hydraulik/hissmaskineri samt dörrar har varit i så dåligt skick att styrelsen har bedömt att de måste bytas ut. Styrelsen har genomfört en upphandling där flera anbud har inkommit. Genom ett gediget arbete med jämförelser av olika alternativs kostnader, har styrelsen kommit fram till att det i längden blir mest kostnadseffektivt att investera i helt nya hissar. Därigenom förlängs den tekniska livslängden samtidigt som driftskostnaderna i form av energiförbrukning minskar avsevärt. Utöver att kostnaderna för nya hissar blir lägre än kostnaden för modernisering av befintliga hydraulsystemhissar, ökar prestandan. De nya hissarnas hastighet blir 1 m/s istället för tidigare 0.6 m/s och maxlasten ökar med över 50 procent.

Under verksamhetsåret har ytterligare två upphandlingar av hissar slutförts och installation av nya hissar har skett på Västra Kanalgatan 9 och Västra Kanalgatan 11. Under verksamhetsåret 2014/15 upphandlades och installerades nya hissar på Norra Strandgatan 1 och Norra Strandgatan 3.

### ***Nya garageportar***

De tre stycken garageportarna i föreningens fastigheter var gamla och slitna och två är så kallade vikportar. Samtliga portar har krånglat vid flertal tillfällen vilket medfört stora reparationskostnader men också en möjlighet för obehöriga att ta sig in i garagen nattetid. Under hösten 2015 upphandlades garageportarna och installation skedde under senhösten 2015. Förutom att reparations- och underhållskostnader har minskat innebär dessa portar också en energibesparing då portens öppningsbara areal minskar, vilket bättre bevarar värmen i garaget.

### ***Upprustning av entréer***

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med att ta tillsammans med en arkitekt ta fram ett förslag på utformning av trappuppgångar. Styrelsen beslutade, för att testa och utvärdera utformning av arkitektförslaget, materialval och entreprenörer, att genomföra en första upprustning som förevisningsrum på entreplanet på Norra Strandgatan 1. Detta visningsrum är under verksamhetsåret färdigställt. Entrén har fått nytt golv, innertak, belysning och målade väggar.

*AW*

*107 de  
hå a*



### ***Brandsäkerhet***

I syfte att säkerställa brandskyddet har styrelsen för bostadsrättsföreningen 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. Arbetet har påbörjats under året och 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.

### ***Planeringar på innegården***

De stora planteringarna som skedde på innegårdarna förra året har nu vuxit upp och vi har fått se resultatet av plantering. Små planteringar har skett på båda innegårdarna för att öka trivseln för de boende.

### ***Reparationer och underhåll***

Under året har flera reparationer och underhållsarbeten genomförts. Tio takfönster har upphandlats till Herrgårdsgatan 4D. Vidare har en upphandling skett för tornhuset på Herrgårdsgatan 2A. Mindre reparationer sker kontinuerligt, liksom underhåll av hyreslägenheter och hos hyresgäster. Även de av kommunen och övriga förhyrda lokalerna, se förteckning ovan, drar underhållskostnader.

## **Framtida händelser efter räkenskapsåret**

### ***Lån som förfaller***

Föreningens lån på totalt 54 miljoner kronor förfaller 2016-12-05. Lånets ränta ligger idag fast med en räntesats på 3,58 procent, vilket kostar föreningen 1 933 200 kronor årligen. Utifrån dagens prognoser om det framtida ränteläget är det mycket som talar för att det är möjligt att sänka föreningens räntekostnader betydligt då detta lån förfaller på grund av att räntan förväntas bli lägre. Styrelsen har handlingsfrihet vad gäller möjligheter att binda lån för längre perioder för att minska risker vid framtida eventuella räntehöjningar. Styrelsen arbetar kontinuerligt med denna fråga. Styrelsen planerar att amortera 3 miljoner kronor på föreningens lån om 54 miljoner kronor som förfaller 2016-12-05.

### ***Upprustning av entréer***

Efter att styrelsen utvärderat upprustningsarbetet på entrén Norra Strandgatan 1, kommer renovering av trapphuset på Norra Strandgatan 1 att upphandlas under hösten 2016 och renovering av densamma kommer att påbörjas under senhösten 2016. Arbetet planeras färdigställas i slutet av december 2016.

Flertalet av fastighetens lägenheter byggdes 1994 och dess entréer har inte upprustats sedan dess. Därför är slitaget i vissa delar av fastigheten påtagligt. Speciellt gäller det golvbeläggning i form av linoleummattor. I entrén med valv mot Herrgårdsgatan och i gången innanför denna är golvbeläggningen av källarkaraktär och i dåligt skick. Styrelsen planerar att upprusta entéerna genom att lägga nytt golvmaterial med bättre ålderbeständighet samt att måla om väggar och tak.

Förutom att det ökar trivseln för boende så förenklar det också städningen av dessa ytor.

AW  
JM  
KJ  
LÄ  
u

### ***Fasad- och takrenovering***

Enligt underhållsplanen som framtagits har det framkommit att föreningen kommer behöva göra fasad- och takrenoveringar. I första hand är det fasaden på Herrgårdsgatan som behöver åtgärdas. Under verksamhetsåret 2015/16 har upphandlingsunderlag tagits fram tillsammans med byggkonsult. Under det kommande verksamhetsåret 2016/17 kommer upphandlingsunderlagen (förfrågningsunderlagen) skickas ut till lämpliga företag. Anbuderna kommer därefter utvärderas tillsammans med byggkonsult innan slutligt anbud antas och renoveringar kan påbörjas. Den preliminära tidsplanen är att renoveringar kommer att påbörjas våren 2017 men startdatum kan komma att förskjutas framåt i tiden.

### ***Renovering och/eller utbyte av hissar***

Fyra hissar har hittills bytts ut. De fem återstående hissarna i föreningens byggnader är i varierande ålder där den äldsta hissen är runt 60 år och övriga mellan 20-25 år. Under en sexårsperiod räknar föreningen med att samtliga hissor kommer att bytas ut. Det kommer att medföra att föreningens nuvarande servicekostnader kommer att fortsätta minska. Enligt underhållsplanen, fysiska besiktningar och åtkomfört så står Herrgårdsgatan 4C och 4D i tur att få nya hissor. Upphandlingar av hiss på Herrgårdsgatan 4C har påbörjats och installation av hiss planeras ske med start februari 2017.

### ***Reparationer och utbyte av takfönster på Herrgårdsgatan 4D***

Upphandling av tio nya takfönster på Herrgårdsgatan 4D har skett under våren 2016 då det har funnits ett läckage. Installation av fönster och reparation av plåt kommer att ske under september månad 2016. Arbetet planeras vara avslutat under oktober/november 2016.

### ***Reparation av tornhuset på Herrgårdsgatan 2A.***

Det kommer ske en reparation och utbyte delar av fönster i tornhuset då man upptäckt ett mindre läckage. Upphandlingar har skett under verksamhetsåret och reparationen kommer att påbörjas under våren 2017.

### ***Organisationseffektiviseringar***

Styrelsen kommer även under kommande verksamhetsår att fortsätta arbetet för att skapa kostnadseffektivitet, trivsel och trygghet i föreningen

AW  
Jul

h  
a  
a

## EKONOMI

### Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -2 494 tkr. Detta beror i huvudsak på högre kostnader för avskrivningar på föreningens byggnad i och med att föreningen valde att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3) föregående räkenskapsår. Tidigare kunde föreningen skriva av med progressiva avskrivningar (ökande över livslängden) vilket inte längre är tillåtet.

Noterbart är att föreningen, trots årets "siffermässiga förlust" under året har förstärkt det egna kapitalet genom försäljning av bostadsrätter.

Flerårsöversikt	15/16	14/15	13/14	12/13	11/12 (8 mån)
Nettomsättning tkr	12 665	12 661	12 389	13 054	9 281
Res efter fins. tkr	-2 494	-2 600	-978	127	-319
Soliditet	53,3%	52,9%	50%	49%	46%
Balansomslutning tkr	306 717	303 467	320 184	314 949	317 528

### 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 567 000 kr. På grund av balanserat underskott föreslås ingen reservering för innevarande år.

Balanserat resultat	-2 758 171
Årets resultat	-2 494 062
	<hr/>
	-5 252 233

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-598 542
Reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-4 653 691
	<hr/>
	-5 252 233

*AW*<sup>2</sup>  
*AW*

*AW*<sup>2</sup>  
*AW*  
*AW*  
*AW*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	12 664 765	12 661 033
Övriga rörelseintäkter		42 977	2 692
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 707 742</b>	<b>12 663 725</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-4 814 238	-4 791 913
Övriga externa kostnader		-421 771	-214 512
Underhåll enligt plan		-598 542	-433 201
Personalkostnader och arvoden	3	-235 959	-203 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 824 372	-4 953 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 894 882</b>	<b>-10 597 236</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 812 860</b>	<b>2 066 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 348	178 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 350 270	-4 815 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 306 922</b>	<b>-4 636 693</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 494 062</b>	<b>-2 570 204</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 494 062</b>	<b>-2 570 204</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	290 386 755	293 524 793
Inventarier, verktyg och installationer	5	62 515	41 657
Pågående nyanläggningar	6	1 581 332	1 369 849
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 030 602</b>	<b>294 936 299</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>292 030 602</b>	<b>294 936 299</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 343	29 527
Övriga fordringar	7	129 652	50 555
Aktuell skattefordran		103 791	72 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 435	159 379
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>334 221</b>	<b>311 852</b>
<b>Kassa och bank</b>	9	<b>14 352 382</b>	<b>8 219 226</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 686 603</b>	<b>8 531 078</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>306 717 205</b>	<b>303 467 377</b>




**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		151 464 481	148 907 535
Upplåtelseavgifter		8 617 313	5 504 259
Fond för yttre underhåll		8 792 803	9 226 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>168 874 597</b>	<b>163 637 798</b>
<b>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 758 171	-621 168
Årets resultat		-2 494 062	-2 570 204
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 252 233</b>	<b>-3 191 372</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>163 622 364</b>	<b>160 446 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	138 000 000	141 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>138 000 000</b>	<b>141 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	0
Leverantörsskulder		647 758	526 366
Övriga skulder	12	154 991	156 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 292 092	1 338 378
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 094 841</b>	<b>2 020 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>306 717 205</b>	<b>303 467 377</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

168 600 000

168 600 000

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder.

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 494 062	-2 570 204
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde</b>		
Avskrivningar	4 824 372	4 953 905
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 330 310</b>	<b>2 383 701</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning av insatser och upplåtelseavgifter	5 670 000	4 235 000
Ökning (-) / minskning(+) kortfristiga fordringar	-22 369	91 972
Ökning(+) / minskning(-) av kortfristiga skulder	3 073 891	-13 380 953
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet inkl förändring av rörelsekapital</b>	<b>11 051 831</b>	<b>-6 670 280</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-1 918 675	-1 369 849
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning(+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 133 156</b>	<b>-8 040 129</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 219 226</b>	<b>21 259 354</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 352 382</b>	<b>8 219 226</b>

*MW 2  
JM*

*cc  
10/10  
WFA u*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Anläggningstillgångar

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 2,1%. Inventarier avskrivs med 20%.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och disponering från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering beslutas av föreningsstämman.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### 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 redovisas den uppskjutna skatten med 0 kr.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.



## NOTER

1 Nettoomsättning	2015/16	2014/15
Årsavgifter bostäder	7 065 672	6 995 629
Hyror bostäder	1 378 820	1 510 139
Hyror lokaler, garage	4 212 936	4 217 169
Överlåtelse- och pantavgifter	47 501	60 001
<b>Brutto</b>	<b>12 704 929</b>	<b>12 782 938</b>
Hysesbortfall bostäder	-33 660	-109 855
Hysesbortfall övrigt	-6 504	-12 050
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 664 765</b>	<b>12 661 033</b>

2 Drift- och fastighetskostnader	2015/16	2014/15
Fastighetsskötsel och städning	-659 392	-662 562
Löpande underhåll/Reparationer	-350 409	-432 251
Uppvärmning	-915 077	-1 077 983
El	-580 427	-516 034
Vatten	-369 445	-360 029
Sophämtning	-275 935	-263 806
Övriga avgifter	-112 258	-112 966
Förvaltningskostnader	-534 676	-476 999
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-483 312	-514 712
Försäkringspremier	-90 285	-86 145
Övrigt (Mäklararvoden ingår med 156 000 kronor)	-443 022	-288 426
<b>Summa drift- och fastighetskostnader</b>	<b>-4 814 238</b>	<b>-4 791 913</b>

3 Personalkostnader och arvoden	2015/16	2014/15
Löner för anställda och vicevärd	-58 500	-12 500
Styrelsearvoden	-126 902	-136 535
Sociala avgifter	-50 557	-54 670
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>-235 959</b>	<b>-203 705</b>

Föreningen har ingen anställd personal, endast en manlig vicevärd.

4 Byggnader och mark	2016-08-31	2015-08-31
----------------------	------------	------------

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lantmätaren 8 i Karlstad.

## Byggnader och mark

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>220 686 794</b>	<b>220 686 794</b>
Årets investeringar	1 653 423	0
Årets utrangeringar	-101 364	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>222 238 853</b>	<b>220 686 794</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>7 428 722</b>	<b>2 496 974</b>
Årets avskrivningar	4 791 461	4 931 748
Årets utrangeringar	-101 364	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>12 118 819</b>	<b>7 428 722</b>
<b>Anskaffningsvärde mark</b>	<b>80 266 721</b>	<b>80 266 721</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>290 386 755</b>	<b>293 524 793</b>

100  
MWA  
HWA  
u

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 189 000 000 Kr (fg år 149 600 000 Kr). Värdeår 1992.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	113 000 000	51 000 000	164 000 000
Lokaler	16 600 000	8 400 000	25 000 000
	129 600 000	59 400 000	189 000 000

## 5 Inventarier, verktyg och installationer

2016-08-31 2015-08-31

<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 782</b>	<b>110 782</b>
Årets anskaffningar	53 769	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 551</b>	<b>110 782</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>69 125</b>	<b>46 968</b>
Årets avskrivningar	32 911	22 157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>102 036</b>	<b>69 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 515</b>	<b>41 657</b>

## 6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

2016-08-31 2015-08-31

<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>1 369 849</b>	<b>0</b>
Årets anskaffningar	1 864 906	1 369 849
Omfört till byggnader (se not 4)	-1 653 423	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 581 332</b>	<b>1 369 849</b>

Pågående anläggningar avser renovering av hissar.

Färdigställda hissar N Strandg 1+3 omförda till byggnader och aktiverade i en avskrivningsplan på 25 år.

## 7 Övriga fordringar

2016-08-31 2015-08-31

Skattekonto	129 652	50 555
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>129 652</b>	<b>50 555</b>

## 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-08-31 2015-08-31

Ränteintäkter	29 080	57 937
Försäkringsersättning	17 723	0
Försäkringspremie	22 823	21 817
Karstad Energi	0	16 369
Hissar, service	3 353	12 707
Fastighetsskötsel	2 196	0
Telia	15 260	9 037
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	41 512
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>90 435</b>	<b>159 379</b>

Handwritten signatures and initials, including "W", "H", "L", "A", "U", "L", "H", "S", "A".

**9 Kassa och bank****2016-08-31 2015-08-31**

Handelsbanken	4 748 426	2 586 499
SBAB	9 603 937	5 632 707
Swedbank	19	19
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 352 382</b>	<b>8 219 226</b>

**10 Eget kapital**

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 907 535	5 504 259	9 226 004	-621 168	-2 570 204
Under året erlagda insatser	2 556 946	3 113 054			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-433 201	-2 137 003	2 570 204
Årets resultat					-2 494 062
Belopp vid årets utgång	151 464 481	8 617 313	8 792 803	-2 758 171	-2 494 062

Av föreningens 184 lägenheter är 16 (19) hyresrätter (inkl föreningens uthyrningslgh) och resterande 168 upplåtna med bostadsrätt. Totala insatser uppgår enligt ekonomisk plan till 163 456 025 kr.

**11 Skulder till kreditinstitut****2016-08-31 2015-08-31**

Långgivare	Räntesats	Löptid		
SBAB	4,01%	2011-12-15 - 2021-10-25	54 000 000	54 000 000
SBAB	3,58%	2011-12-15 - 2016-12-05	54 000 000	54 000 000
SBAB	0,90%	3-mån	33 000 000	33 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>141 000 000</b>	<b>141 000 000</b>
Avgår kortfristig del			3 000 000	0
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>138 000 000</b>	<b>141 000 000</b>

Amortering de närmaste 5 åren kommer att ske med 2-3 Mkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 128 Mkr.

**12 Övriga skulder****2016-08-31 2015-08-31**

Moms	153 041	155 762
Källskatt	1 950	0
Övrigt	0	445
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>154 991</b>	<b>156 207</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the word "Lica".

**13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2016-08-31 2015-08-31**

Styrelsearvoden	126 902	136 535
Rehållning	37 883	0
Fjärrvärme	0	71 119
Div fakturor	0	44 882
Telia	0	11 876
Revisionsarvode	50 000	31 250
Sociala avgifter	41 915	43 691
Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 035 392	974 025
Rådgivning skattefrågor	0	25 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 292 092</b>	<b>1 338 378</b>

Karlstad den 7 december 2016



Carolina Camén



Henrik Ruhe



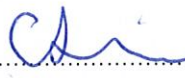
Lennart Åhs



Karl-Johan Larsson



Thomas Åsberg



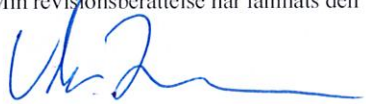
Caroline Lundqvist



Anders Wickström

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/12-2016


Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen**

Org.nr 769614-0578

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Uttalanden**

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 2016-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

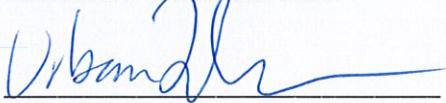
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Karlstad den 7 december 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Urban Johansson', written over a horizontal line.

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida

föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING VAD ÄR DET?

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet till sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl. a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 procent består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultat av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.

För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "*Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*".

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör åtgärder.



### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### "Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?"

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

### Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### "Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?"

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga

medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

### Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.