

Årsredovisning 2013/2014

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen
organisationsnummer 769614-0578



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
STYRELSENS SAMMANSÄTTNING	3
REVISOR.....	3
VALBEREDNING	3
FÖRENINGEN	4
FÖRVALTNING	4
ORGANISATIONSANSLUTNING.....	4
FASTIGHETEN.....	4
HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET 2013/2014	5
FRAMTIDA HÄNDELSER	7
EKONOMISK INFORMATION	8
ÅRETS RESULTAT.....	8
EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT	8
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	9
RESULTATRÄKNING.....	10
BALANSRÄKNING.....	11
NOTER.....	13
ORDLISTA.....	18

[Handwritten signatures]

[Handwritten initials]
SB
HP
U.S

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALHUSEN

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens (organisationsnummer 769614-0578) verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 tom 2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordinarie styrelseledamöter

Carolina Camén	ordförande, fr.o.m. årsmöte 2013-11-05
Thomas Åsberg	vice ordförande
Henrik Ruhe	sekreterare
Sofia Berggren	ledamot, fr.o.m. årsmöte 2013-11-05
Anders Haag	ledamot
Anders Wickström	ledamot
Lennart Åhs	ledamot, fr.o.m. årsmöte 2013-11-05

Lotta Lahger	ledamot, t.o.m. årsmöte 2013-11-05
Romeo Braaf	ledamot, t.o.m. årsmöte 2013-11-05
Niklas Lehresjön	ledamot, t.o.m. årsmöte 2013-11-05

Styrelsesuppleanter

Niklas Lehresjön	fr.o.m. årsmöte 2013-11-05
Sanna Olsson	fr.o.m. årsmöte 2013-11-05

Carolina Camén	t.o.m. årsmöte 2013-11-05
Lennart Danielsson	t.o.m. årsmöte 2013-11-05

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid 2014-års föreningsstämma, för styrelseledamöterna Anders Haag, Henrik Ruhe, Anders Wickström och Thomas Åsberg, samt suppleanterna Niklas Lehresjön och Sanna Olsson. Styrelseledamöterna väljs för två år med hälften vartannat år. Suppleanterna väljs för ett år.

Firmatecknare

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

REVISOR

Auktoriserad revisor Urban Johansson, Wint AB

VALBEREDNING

Bengt Andersson, Anna-Greta Dahmén och Håkan Gran.

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.

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.

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

FASTIGHETEN

Byggnader

Fastighetsbeteckningen är Lantmätare 8 i Karlstad och fastigheterna är taxerad som hyreshus. Totalt innehåller byggnaderna 184 bostadslägenheter med totalt 12 910 m², av dessa 184 bostadslägenheter är 23 stycken lägenheter upplåtna med hyresrätt, 10 lokaler med totalt 3 537 m² samt 101 garageplatser. Total area för fastigheten är 16 447 m².

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

Lägenheternas storlek [kvm]	Antal rum							
		1	2	3	4	5	6	7
20 - 30	2							
30 - 40	2							
40 - 50	33	14						
50 - 60	6	29						
60 - 70	1	34						
70 - 80		5	6					
80 - 90		5	14					
90 - 100			4					
100 - 110			9					
110 - 120			6	4				
120 - 130								
130 - 140			1	1				
140 - 150								
150 - 160							1	
160 - 170			1	1				
170 - 180			1					
180 - 190				3				
190 - 200								
200 - 210				1				
Summering	44	87	42	10	0	0	1	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'AS', 'KS', 'PB', 'UH', and 'u. j'.

Garage

Föreningen har 101 garageplatser.

Fastighetsadresser

Herrgårdsgatan 2A, 2B, 4A, 4B, 4C och 4D, Västra Kanalgratan 9 och 11 och Norra Strandgratan 1 och 3, Norra Kyrkogatan 6. Samtliga adresser har postnumret 652 24 Karlstad.

Försäkring

Föreningens fastigheter har under verksamhetsåret 2013/2014 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.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET 2013/2014

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 5 november 2013 i Kongressalen, Värmlands museum.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie styrelsemöten och 3 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 tisdagen i varje månad. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 6 november 2013. Styrelsens ledamöter har mellan styrelsesammanträden haft kontinuerlig kontakt via mail och telefon. Förutom ordinarie styrelsemöten har arbetsgrupper under det gångna verksamhetsåret haft diskussioner och möten.

Styrelsen har under verksamhetsåret lagt ned ett stort arbete på att konsolidera föreningen. Detta innebär att vi har skapat rutiner för bland annat förvaltningsmöten/kontraktsmöten med HSB samt möten med kommunen, som är den största av våra hyresgäster, angående rutiner för hur ärenden skall hanteras.

Vice värd

Föreningen har under året haft en anställd vicevärd. Kontoret har som regel varit öppet onsdagseftermiddagar och fredagsförmiddagar.

Antal medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 161.

Upplåtelse

Under verksamhetsåret har föreningen sålt fem lägenheter som tidigare hyrts ut som hyresrätter.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna höjdes inte under 2013/2014. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter uppgår i genomsnitt till 602 kr/m²/år.

Hyror

De hyreslägenheter som föreningen äger fick efter årets förhandling en hyreshöjning motsvarande 22 kr/m²/år från och med 1 april 2014

Medlemsaktiviteter

Under året genomfördes i maj en arbetsdag där samtliga medlemmar inbjöds för att rensa bort skräp i källargångarna, måla och utföra småarbeten. Förutom styrelse och vicevärd kom cirka 35 personer.

Underhållsplan

Under verksamhetsåret har HSB kartlagt behovet av, och uppskattat kostnader för kommande underhåll i ett 40-årsperspektiv. Rapporten har, i slutet av verksamhetsåret, överlämnats till styrelsen.

Energieffektiviseringar

Föreningen har under verksamhetsåret investerat i ett värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage tas tillvara. Systemet innehåller två värmepumpar med en effekt av 25 kW respektive 45 kW. Den första installerades under år 2013 och den andra under år 2014. Dessa har producerat 213 000 kWh respektive 64 000 kWh. För varje tillförd kWh el produceras 4 kWh värme. Värdet av egenproducerad värme var under året 114 000 kronor respektive 30 000 kronor. Skillnaden beror på tidpunkten för installation.

Under verksamhetsåret har föreningen också installerat värmeoptimeringssystemet Enreduce. Systemet kommer att injusteras under hösten 2014. Baserat på tidigare erfarenheter och referenser är förväntningarna att systemet ska sänka uppvärmningskostnaden med 10 procent, motsvarande cirka 115 000 kronor per år.

Den totala investeringssumman för energieffektiviseringarna är ca 600 000 kronor.

Renovering av grind mot Norra Kyrkogatan

Under flera år har grinden mot Norra Kyrkogatan inte fungerat på ett tillfredställande sätt. Under året har renoveringen färdigställts och grinden är idag endast öppen på vardagar mellan 06.00-20.00. På helgerna hålls grinden stängd och öppnas endast av boende som har ingång Norra Kyrkogatan eller de som har parkeringsplats innegården. Att grinden är stängd på nätterna har resulterat i mindre skadegörelse för föreningen och en tryggare boendemiljö.

Påbörjad upphandling av reparation av hissar

Det har under verksamhetsåret framkommit att en del av hissarna är i dåligt skick. En upphandling för att renovera alternativt byta ut hissarna är påbörjad och förfrågningsunderlag har gått ut. Styrelsen räknar med att investeringen avsevärt kommer att minska de höga servicekostnader som föreningen idag har för reparation av hissarna.

FRAMTIDA HÄNDELSER

Lån som förfaller

Under verksamhetsåret 2014/2015 kommer en del av föreningens lån att förfalla. Totalt kommer 50 miljoner kronor att löpa ut, av totalt 158 miljoner i lån som föreningen idag har. Med beaktande av föreningens goda likviditet beräknas att minst en tredjedel av detta lån kommer att amorteras. Återstående delen beräknas kunna återupplånas till lägre räntesatser jämfört med vad föreningen idag har, vilket tillsammans beräknas ge lägre räntekostnader med ca 500 tkr för föreningen under 2014/2015.

Fasad- och takrenovering

Enligt den detaljerade 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 och takmålning på flera av fastighetens tak. Upphandlingar av dessa arbeten kommer att ske under verksamhetsåret.

Renovering och/eller utbyte av hissar

Hissarna i föreningens fastigheter är i varierande ålder där den äldsta hissen är runt 60 år och de flesta mellan 20-25 år. Under en sexårsperiod räknar föreningen med att samtliga hissar kommer att bytas ut alternativt genomgå renoveringar. Det kommer att medföra att föreningens nu höga servicekostnader kommer att minska.

Organisationseffektiviseringar

Under kommande verksamhetsår kommer styrelsen att intensifiera arbetet för att skapa kostnadseffektivitet, trivsel och trygghet i föreningen. Styrelsen kommer också att se över vicevärds-funktionen och hur denna skall skötas i framtiden.

Nya redovisningsregler

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

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 beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Detta arbete har påbörjats av styrelsen. Till och med föregående års bokslut 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 med lika stor summa varje år. Diskussioner förs samtidigt inom redovisningsbranschen om särskilda regler för bostadsrättsföreningar. Det är i nuläget oklart hur dessa redovisningsregler kommer att utformas eller vad det kommer att innebära för bostadsrättsföreningar i allmänhet och bostadsrättsföreningen Kanalhusen i synnerhet.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "AW", "SB", "W", and "U.S."

Nuvarande avskrivningsplan bygger på att fastigheten ska skrivas av på 150 år, vilket är i enlighet med rekommendationer från branschen.

Föreningen har en stark ekonomisk ställning. Med en tillgång på 23 hyreslägenheter som efter hand upplåts som bostadsrätter skapas utrymme för ytterligare amorteringar, vilket minskar räntekostnader och exponeringen för ränteändringar. Vidare kommer föreningens investeringar i energibesparingar att ge sänkta kostnader framöver. Därför kan styrelsen acceptera att redovisa negativt rörelseresultat under enskilda verksamhetsår.

EKONOMISK INFORMATION

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar per 2013/2014 ett underskott på 978 180 kronor. Föreningen har under året anpassat byggnadens avskrivningsplan till det nya regelverket med linjär avskrivning vilket ökat totala avskrivningar med ca 1 mkr. Resultatförsämringen beror också till viss del på minskade hyresintäkter avseende lokaler samt på minskade hyresintäkter när hyresrätter istället upplåts till bostadsrätter. Även övernattningsslägenheten som föreningen har som en service till medlemmarna har dessvärre haft en låg beläggningsgrad.

Soliditeten för föreningen har trots detta stärkts tack vare föreningens upplåtelser av lägenheter.

EKONOMSISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning tkr	12 389	13 054	9 281(8,5mån)
Rörelseresultat tkr	4 409	4 801	4 085
Resultat efter finansiella poster tkr	-978	127	-319
Balansomslutning tkr	320 183	314 949	317 528
Avgifts- och hyresbortfall %	1,6	1,3	5,2

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Enligt föreningens ekonomiska plan skall varje år ett belopp motsvarande 0,45 % av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll, motsvarande 673 200 kr. På grund av balanserat underskott föreslås ingen reservering för innevarande år.

Balanserat resultat	-217 867,13
<u>Årets resultat</u>	<u>- 978 180,03</u>
Summa fritt eget kapital	-1 196 047,16

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	- 574 879,42
Överföring till fond för yttre underhåll enligt plan	0-
<u>Överföres i ny räkning</u>	<u>-621 167,74</u>
Summa disposition av fritt eget kapital	-1 196 047,16

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till den efterföljande resultat- och balansräkningen samt bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:
R
A
K
A
S
S
S
S
S
S

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen
Organisationsnummer 796614-0578

		2013-09-01	2012-09-01
RESULTATRÄKNING		2014-08-31	2013-08-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	12 389 146.32	13 053 894.09
Fastighetskostnader			
Drift	2	-5 314 219.04	-6 112 431.73
Underhåll	3	-574 879.42	-1 043 306.22
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-509 928.00	-508 640.00
Avskrivningar		-1 581 206.00	-588 207.00
		<u>-7 980 232.46</u>	<u>-8 252 584.95</u>
Bruttoresultat		4 408 913.86	4 801 309.14
Rörelseresultat		4 408 913.86	4 801 309.14
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	319 320.72	1 135 244.64
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-5 706 414.61	-5 809 890.00
		<u>-5 387 093.89</u>	<u>-4 674 645.36</u>
Resultat efter finansiella poster		-978 180.03	126 663.78
Årets resultat		-978 180.03	126 663.78

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

BALANSRÄKNING		2014-08-31	2013-08-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		298 456 541.45	298 975 265.00
Inventarier		63 814.00	85 971.00
		<u>298 520 355.45</u>	<u>299 061 236.00</u>
Summa anläggningstillgångar		298 520 355.45	299 061 236.00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	12 105.00	5 271.00
Övriga fordringar	8	126 749.00	132 062.00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	264 970.15	220 030.00
		<u>403 824.15</u>	<u>357 363.00</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	10	10 000 000.00	12 451 358.64
<u>Kassa och bank</u>	11	11 259 354.47	3 079 414.31
Summa omsättningstillgångar		21 663 178.62	15 888 135.95
SUMMA TILLGÅNGAR		320 183 534.07	314 949 371.95

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

BALANSRÄKNING		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder		Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		146 228 089.00	143 108 315.00
Fond för yttre underhåll		9 800 883.74	10 170 989.96
Upplåtelseavgifter		3 948 705.00	2 703 479.00
		<u>159 977 677.74</u>	<u>155 982 783.96</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-217 867.13	-714 637.13
Årets resultat		-978 180.03	126 663.78
		<u>-1 196 047.16</u>	<u>-587 973.35</u>
Summa eget kapital	12	158 781 630.58	155 394 810.61
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	158 000 000.00	158 000 000.00
Leverantörsskulder		402 419.00	544 521.00
Övriga skulder	14	179 176.26	187 133.34
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	2 820 308.23	822 907.00
		<u>161 401 903.49</u>	<u>159 554 561.34</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		320 183 534.07	314 949 371.95

Poster inom linjen

Ställda panter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev
varav i eget förvar

168 600 000.00 168 600 000.00

Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut

168 600 000.00 168 600 000.00

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SB", "AW", and "LW".

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN). Föreningen har valt att inte tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) samt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av fastigheten Lantmätaren 8 i enlighet med FARSRS RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

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 210 300 000 I enlighet med FARSRS 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.

Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med FARSRS 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.

Av noten för byggnad framgår bokfört värde och föreningens skattemässiga värde av fastigheten.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Fastigheter

Avskrivningsplanen för fastigheten har under året ändrats till en linjär plan på 150 år med anledning av att progressiv ej längre är tillåten samt att ny teknisk bedömning av fastigheten har utförts.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Styrelsearvoden, sammanträdesarvoden, övriga arvoden	102 421.00	133 097.00
Bilersättning	0.00	1 368.00
Vicevärdsarvode	150 000.00	150 000.00
Revisorsarvode	21 913.37	23 325.00
Sociala kostnader	28 028.23	43 696.00
Summa	302 362.60	351 486.00

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	6 878 426.00	6 594 450.00
Hyror	5 657 766.05	6 589 336.00
Övriga avgifter	0.00	8 840.00
Övriga intäkter	50 437.27	38 819.09
Brutto	12 586 629.32	13 231 445.09
Hysesbortfall bostäder	-130 712.00	-121 505.00
Hysesbortfall lokaler	-51 732.00	-52 746.00
Hysesbortfall garage	-15 039.00	-3 300.00
Summa bortfall	-197 483.00	-177 551.00
Summa Nettointäkter	12 389 146.32	13 053 894.09

Not 2 Driftskostnader

Köpta tjänster	1 060 814.94	1 059 622.04
Reparationer	786 190.89	887 704.68
Uppvärmning	1 154 770.47	1 461 510.91
El	713 995.09	741 979.95
Vatten	358 274.59	307 079.89
Sophämtning	254 167.49	255 159.06
Övriga avgifter	149 407.84	127 563.68
Förvaltningskostnader *	558 074.15	749 599.45
Revisionsarvode	18 000.00	23 325.50
Övrigt	260 523.58	498 886.57
	5 314 219.04	6 112 431.73

* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

Not 3 Underhåll

Periodiskt underhåll	574 879.42	1 043 306.22
----------------------	------------	--------------

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	318 319.72	299 659.64
Ränteintäkter skattekonto	1 001.00	250.00
Övriga finansiella intäkter	0.00	835 335.00
	319 320.72	1 135 244.64

Övriga finansiella intäkter: resultat vid försäljning av andelar i aktiebolag

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	5 703 620.61	5 809 790.00
Övriga finansiella kostnader	2 794.00	100.00
	5 706 414.61	5 809 890.00

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger fastigheten Lantmätaren 8

<u>Byggnader och mark</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	299 913 190.00	299 502 690.00
Årets investeringar	1 040 325.45	410 500.00
	<u>300 953 515.45</u>	<u>299 913 190.00</u>
Ingående avskrivningar	937 925.00	371 875.00
Årets avskrivningar	1 559 049.00	566 050.00
	<u>2 496 974.00</u>	<u>937 925.00</u>
Utgående planenligt restvärde	298 456 541.45	298 975 265.00
varav byggnader	218 189 820.45	218 708 544.00
varav mark	80 266 721.00	80 266 721.00

Specifikation byggnader

<u>Benämning/anskaffn. år</u>	<u>Anskaffn värde</u>	<u>Årets avskr</u>	<u>Ack avskr</u>	<u>Bokfört värde 2014-08-31</u>	<u>Bokfört värde 2013-08-31</u>
Byggnader	219 235 969	1 461 573	2 358 448	216 877 521	218 339 094
Passersystem 2013	410 500	41 050	82 100	328 400	369 450
Reglerutr. Värmepump 2014	952 133	47 607	47 607	904 526	0
Grindautomatik 2014	88 192	8 819	8 819	79 373	0
	<u>220 686 794</u>	<u>1 559 049</u>	<u>2 496 974</u>	<u>218 189 820</u>	<u>218 708 544</u>
Mark	80 266 721			80 266 721	80 266 721
	<u>300 953 515</u>	<u>1 559 049</u>	<u>2 496 974</u>	<u>298 456 541</u>	<u>298 975 265</u>

Under året har 5 hyresrätter upplåtits som bostadsrätt. Vid balansdagen fanns 23 lägheter som hyrs ut och som ännu ej upplåtits med bostadsrätt.

Avskrivning på byggnad sker genom linjär avskrivning på 150 år

Avskrivning av passersystem sker enligt plan på 10 år

Avskrivning av reglerutr.värmepump sker enligt plan på 20 år

Grindautomatik skrivs av enligt plan på 10 år

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 149 600 000 kr. Värdeår 1992 .

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	94 000 000	27 000 000	121 000 000
Lokaler	22 800 000	5 800 000	28 600 000
	<u>116 800 000</u>	<u>32 800 000</u>	<u>149 600 000</u>

Inventarier

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Ingående anskaffningsvärde	110 782.00	44 399.00
Årets anskaffningar	0.00	66 383.00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>110 782.00</u>	<u>110 782.00</u>
Ingående avskrivningar	24 811.00	2 654.00
Årets avskrivningar	22 157.00	22 157.00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>46 968.00</u>	<u>24 811.00</u>
Utgående planenligt restvärde inventarier	63 814.00	85 971.00

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

		<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Not 7 Avgifts- och hyresfordringar			
Kundfordringar		10 878.00	4 671.00
Avgiftsfordringar		15 561.00	14 934.00
Osäkra fordringar		-14 334.00	-14 334.00
		<u>12 105.00</u>	<u>5 271.00</u>
Not 8 Övriga fordringar			
Skattefordringar		77 175.00	78 463.00
Skattekonto		49 574.00	53 599.00
		<u>126 749.00</u>	<u>132 062.00</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter			
Försäkringspremie		20 690.00	18 523.00
Telia		10 050.00	27 081.00
Renhållning		27 000.00	3 299.00
Ränta		207 230.15	165 674.00
Övrigt		0.00	5 453.00
		<u>264 970.15</u>	<u>220 030.00</u>
Not 10 Kortfristiga placeringar			
	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	
SBAB Fasträntekonto	1.85%	2014-02-14--2015-02-18	5 000 000.00
SBAB Fasträntekonto	1.86%	2014-02-12--2015-02-16	5 000 000.00
SBAB brf konto			0.00
			<u>10 000 000.00</u>
			12 451 358.64
Not 11 Kassa och bank			
Handkassa			0.00
Handelsbanken			8 100.00
SBAB			2 749 994.87
Swedbank			3 071 314.31
			8 509 340.21
			19.39
			<u>11 259 354.47</u>
			3 079 414.31
Not 12 Förändring av eget kapital			
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Underh.fond</u>
Ingående kapital enl fastställd	143 108 315.00	2 703 479.00	10 170 989.96
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		1 245 226.00	-370 106.22
Under året erlagda insatser	3 119 774.00		
Årets resultat			
Belopp vid årets utgång	146 228 089.00	3 948 705.00	9 800 883.74
			-714 637.13
			496 770.00
			<u>-978 180.03</u>
			-978 180.03
Not 13 Skulder till kreditinstitut			
			<u>2013/2014</u>
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2012/2013</u>
SBAB	3.21%	2011-12-15--2014-12-04	50 000 000.00
SBAB	4.01%	2011-12-15--2021-10-25	54 000 000.00
SBAB	3.58%	2011-12-15--2016-12-05	54 000 000.00
			<u>158 000 000.00</u>
			158 000 000.00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 143 000 tkr. Lånen kommer utöver detta att amorteras med tanke på försäljningar av nuvarande hyresrätter. Amorteringar under 2014/2015 kommer att ske med ca 15 Mkr.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 14 Övriga skulder	2013/2014	2012/2013
Källskatt	3 750.00	18 244.00
Moms	175 426.26	168 889.34
	<u>179 176.26</u>	<u>187 133.34</u>

Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2013/2014	2012/2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	938 351.00	696 703.00
Sociala avgifter	17 431.23	18 967.00
Renhållning	7 435.00	45 351.00
Hisskostnader	6 632.00	23 179.00
Revisionsarvode	18 000.00	20 000.00
Styrelsearvoden	102 421.00	18 707.00
Räntor	1 425 900.00	0.00
Fastighetsägarna	5 800.00	0.00
El	47 130.00	0.00
Div fakturor HSB	246 108.00	0.00
Telia	5 100.00	0.00
	<u>2 820 308.23</u>	<u>822 907.00</u>

Karlstad 2014-11-04



Carolina Camén



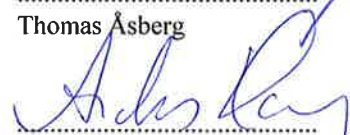
Sofia Berggren



Lennart Åhs



Thomas Åsberg



Anders Haag



Henrik Ruhe



Anders Wickström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2014-11-04



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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 2014-08-31 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 4 november 2014

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.



OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.