

Årsredovisning 2016/2017

BRF KANALHUSEN

org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016/2017

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens (organisationsnummer 769614-0578) verksamhet under räkenskapsåret 2016-09-01 tom 2017-08-31.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

| | |
|--------------------|--|
| Carolina Camén | ordförande |
| Thomas Åsberg | vice ordförande |
| Henrik Ruhe | sekreterare |
| Karl-Johan Larsson | ledamot |
| Caroline Lundqvist | ledamot |
| Karl Magnil | ledamot fr.o.m. föreningsstämma 170228 |
| Anders Wickström | ledamot t.o.m. föreningsstämma 170228 |
| Lennart Åhs | ledamot |

Styrelsesuppleanter

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Karl Magnil | t.o.m. föreningsstämma 170228 |
| Johan Sundin | t.o.m. föreningsstämma 170228 |
| Pontus Lindqvist | t.o.m. 160831 |
| Lovisa Berglund | fr.o.m. föreningsstämma 170228 |
| Maria Wollbrand | fr.o.m. föreningsstämma 170228 |

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid kommande ordinarie föreningsstämma, för styrelseledamöterna Carolina Camén, Karl-Johan Larsson, Caroline Lundqvist och Lennart Åhs, samt suppleanterna Lovisa Berglund och Maria Wollbrand.

Firmatecknare

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

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB (tidigare Wint Audit AB som bytte namn den 1 april 2017).

Valberedning

Bertil Nilsson (sammanställande i valberedningen), Bengt Andersson och Niklas Lehresjön.

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.

WA
ball a us

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 fastighetskötseln 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 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 med totalt 12 907 m², av dessa 184 bostadslägenheter är 15 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 m² samt 101 garageplatser. Total area för fastigheten är 16 413 m².

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

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

AM o HA
hA 10
kanalhusen
2 u.v

Fastighetens läge och adresser

Fastigheten har ett mycket centralt läge, med domkyrkan i ena väderstrecket och Carlstad Conference Centre i andra. De flesta lägenheterna har utsikt mot antingen kanalen eller Klarälven. Adresserna 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 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 |
| Summa | 184 |

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.

Övernattningslägenhet

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

Försäkring

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret 2016/17 varit försäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. 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

Handwritten notes in blue ink: "100 WA se" and "2 u/a".

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.

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.

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.

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.

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. 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. Något som Brf Kanalhusen således gör.

A 2
107 HPA (11)
kall ska

Energieffektiviseringar

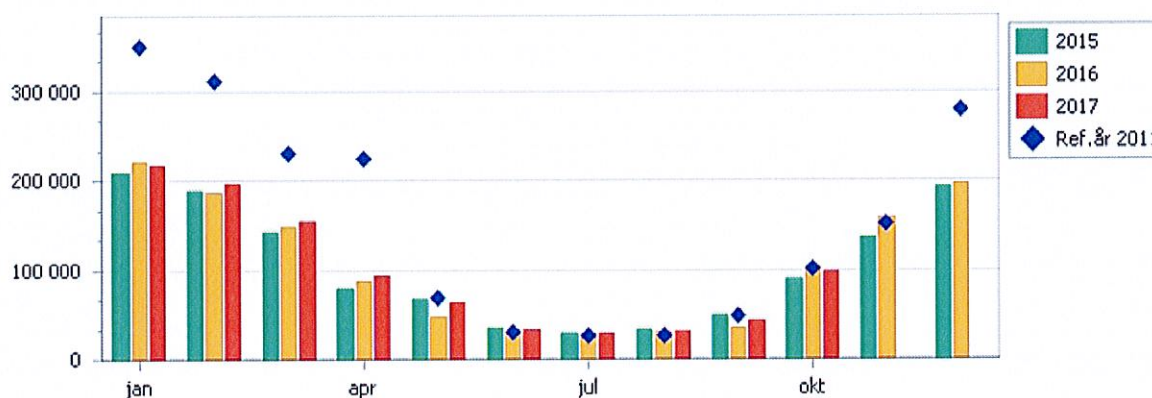
Föreningen har sedan bildande 2011 arbetat med energieffektiviseringar. Under verksamhetsår 2014/15 investerade föreningen i ett större värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage tas tillvara. Dessutom har föreningen installerat värme-optimeringssystemet Enreduce, för att bättre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

Under verksamhetsåret 2016/17 har kontinuerligt arbete fortsatt med drift och energioptimering av styrsystemet som styr värme och ventilation i fastigheten (Bastec). Vidare har optimeringar av drifttider och styrparametrar genomförts.

Vid tak- och fasadrenoveringen upptäcktes, vid termografering med värmekamera, brister gällande isolering i tak och väggar på några ställen på Herrgårdsgatan. Det visade sig att vissa utrymmen var helt utan isolering, vilket tidigare medfört att stora istappar ofta bildats. Vissa brister har redan åtgärdats och beträffande övriga pågår åtgärder.

I kombination med kontinuerliga förbättringar i enlighet med det energioptimeringsprogram som föreningen följer har energin för att värma upp fastigheten stadigt sjunkit sedan referensåret 2011, som framgår av grafen nedan.

Fjärrvärme (kWh), normalårskorrigerat

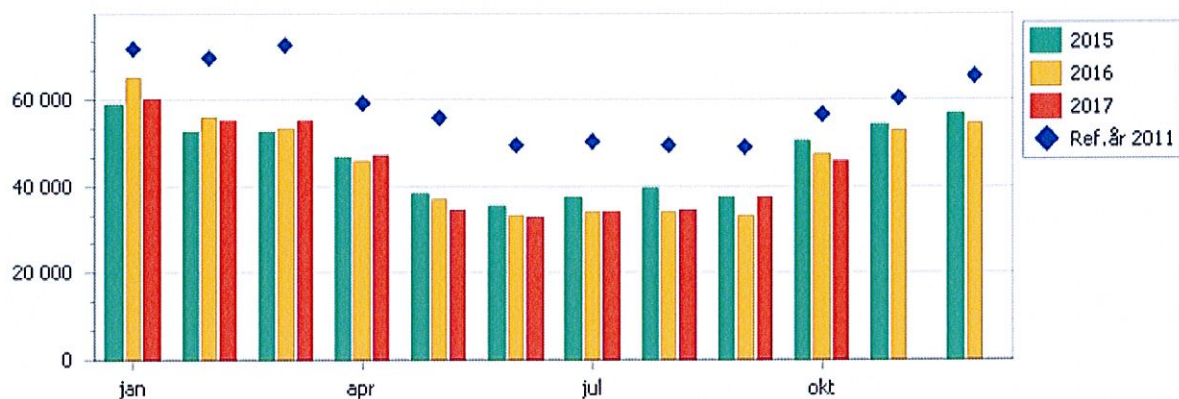


Motsvarande kostnader har ackumulerat sjunkit med ca 50 procent eller 557 700 kr tom oktober 2017 jämfört med basår 2011, inklusive skatt och moms, normalårs-korrigerat (vid jämförelse mellan åren behöver hänsyn tas till enskilda års väderförhållanden), enligt HSBs beräkningar.

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. Kostnaderna för el har ackumulerat sjunkit med ca 20 procent eller motsvarande 138 600 kr tom oktober 2017 jämfört med basår 2011 inklusive skatt och moms, enligt HSBs beräkningar. Elförbrukningen de senaste åren framgår av grafen nedan.

Handwritten notes:
A
107
ban
Jul
HA
a
u.)

El (kWh)



Under perioden 2012 – oktober 2017 som föreningen följt energioptimeringsprogrammet har föreningen sänkt energiförbrukningen och kostanden för förbrukningsmedia med totalt ca 17 procent enligt uppgift från HSB.

Handwritten notes:
↓
100
kWh
ca 17%
ca

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2016/2017

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 28 februari 2017 i kongressalen, Värmlands museum.

Extra föreningsstämma hölls den 21 juni 2017 i kongressalen, Värmlands museum. På extraföreningsstämman behandlades omställningen av kommunens lokaler då kommunen under verksamhetsåret har sagt upp avtal med föreningen (se också information nedan).

Efter att ha diskuterat olika alternativ beslutade extrastämman följande:

- a. Stämman uppdrar åt styrelsen att förhandla och slutföra affär med Prepart AB där föreningen och Prepart AB i samverkan kommer att genomföra omställningen av huskroppen till bostadsrätter i en ny bostadsrättsförening (fristående från Brf Kanalhusen).
- b. Beslut om att avskilja/avstycka huskroppen från fastigheten Lantmätaren 8 och att försälja den till den nybildade bostadsrättsföreningen eller till ett i samband med härmed bildat aktiebolag.

Omröstning skedde med acklamation och ingen begärde votering med rösträkning. Det var inte heller någon som anmälde att de reserverade sig mot stämmans beslut.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 13 ordinarie styrelsemöten och två 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 en gång per månad men oftare vid behov. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 8 mars 2017. 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.

Antal medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 169.

Upplåtelse

Under verksamhetsåret har föreningen sålt en lägenhet som tidigare hyrts ut som hyresrätt. Föreningen har 15 hyreslägenheter kvar inklusive övernattningslägenheten.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna höjdes inte under 2016/17. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter uppgår i genomsnitt till 598 kr/m²/år. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen övertog fastigheten i december 2011.

Hyrer

Hyreslägenheterna fick efter förhandlingen en hyreshöjning motsvarande ca 11 kr/m²/år från och med 1 april 2017.

Medlemsaktiviteter

Tidigare år har arbetsdagar genomförts under verksamhetsåret. En under våren och en under hösten. Under verksamhetsåret har inga arbetsdagar anordnats på grund av att uppstart av fasad- och takrenoveringen.

Handwritten notes in blue ink:

- al
- med
- us
- 107 LTA
- Kall a

Kommunen har sagt upp hyresavtal med föreningen

Brf Kanalhusen har ett antal lokaler som hyrs ut. Den största lokalen, som omfattar samtliga våningsplan i byggnaden mot Norra Kyrkogatan, hyrs av Karlstads kommun (Socialförvaltningen inklusive Familjeenheten). Under verksamhetsåret 2016/17 sade Karlstads kommun upp hyresavtal och de kommer att flytta från lokalerna sista februari 2018.

På grund av detta kallade styrelsen till ett informationsmöte den 8 juni 2017. Mötet hölls i kongressalen, Värmlands museum. Styrelsen informerade på detta möte om vilka åtgärder som vidtagits och vilka överväganden styrelsen stått inför. I inbjudan till informationsmötet framgick att en extrastämma skulle hållas den 21 juni 2017, i kongressalen, Värmlands museum detta datum. Vid extrastämman beslutades att en omställning till bostadsrätter skulle ske samt att en separat bostadsrättsförening skall bildas (se ovan).

Efter beslutet på extrastämman har styrelsen arbetat vidare med omställningen. Ett samarbetsavtal har förhandlats fram mellan Brf Kanalhusen och Prepart AB. Ett arkitektförslag har tagits fram för lokalerna som innebär att det bildas ca 30 lägenheter. Vidare har gemensamhetsanläggningar diskuterats och en genomgång av vatten- och avloppssystem samt elsystem har skett. Arbetet med projektet fortlöper under kommande verksamhetsår och nästa steg är att bland annat söka bygglov.

Kassaflöde

I år har föreningen ett negativt kassaflöde på -1,8 miljoner kronor. Detta beror bland annat på att föreningen i år endast upplåtit en hyresrätt till försäljning jämfört med tidigare år. Föreningen har vidare genomfört investeringar, bland annat installerat nya hissar på Herrgårdsgatan 4B/C och 4 D samt genomfört omfattande tak- och fasadrenoveringar. Detta har skett utan att föreningen har behövt låna upp nytt kapital. Det bör även tilläggas att årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna har varit oförändrade sedan 2011. Kassaflödet för verksamhetsåret 2016/17 framgår på sidan 16.

Genomfört underhåll och projekt under verksamhetsåret 2016/2017

Lån som förfallit

Föreningen har tre lån. SBAB är långgivare för dessa lån. Ett av dessa lån på totalt 54 miljoner kronor förföll 2016-12-05. Detta låns ränta låg på en fast räntesats på 3,58 procent, vilket kostade föreningen 1 933 200 kronor årligen. När lånet förföll den 2016-12-05 amorterades 3 miljoner kronor, vilket innebär att det har varit möjligt att sänka föreningens räntekostnader då räntan blev mycket lägre.

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.

Under kommande verksamhetsår 2017/18 planerar styrelsen att amortera minst 1 miljon kronor på lånen. Under flera verksamhetsår har investeringar och upprustningar skett i föreningen (t.ex. upprustning av trapphus, utbyte av hissar, fasad-och takrenoveringar), 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.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "107", "ball", "HT", "U.", and "U.".

Upprustning av entréer

Under verksamhetsåret 2015/16 arbetade styrelsen tillsammans med en arkitekt för att ta fram ett förslag på utformning av upprustning av trappuppgångar. Styrelsen började med att genomföra en upphandling av entréplanet på Norra strandgatan 1, för att på så sätt kunna utvärdera arkitektförslaget, materialval och entreprenörer. Därefter fortsatte styrelsen att upphandla renovering av hela trapphuset på Norra Strandgatan 1. Arbetet upphandlades under hösten 2016 och renoveringen av påbörjades under senhösten 2016. Arbetet färdigställdes 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 entréerna genom att lägga nytt golvmaterial med bättre ålderbeständighet samt att måla om väggar och tak. Styrelsen har inte beslutat om en tidsplan för genomförandet, men ser att en upprustning av trappuppgångar ökar trivseln för boende och förenklar också städning av dessa ytor.

Installation av 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.

Fyra hissar har hittills bytts ut i föreningen. Under verksamhetsåret 2014/15 installerades nya hissar på Norra Strandgatan 1 och 3 och under verksamhetsåret 2015/16 installerades nya hissar på Västra Kanalgränd 9 och 11. 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 hissar kommer att bytas ut. Det kommer att medföra att föreningens servicekostnader kommer att fortsätta minska.

Enligt underhållsplanen, fysiska besiktningar och åtkomfort stod Herrgårdsgatan 4B/C och 4D i tur att få nya hissar. Under verksamhetsåret 2016/17 upphandlades hissarna på Herrgårdsgatan 4B/C och 4D och installationer påbörjades med start med hissen på Herrgårdsgatan 4B/C. Hissen är en genomgångshiss och används av boende både på Herrgårdsgatan 4B och 4C. Hissen på Herrgårdsgatan 4D blev något försenad och installationen startade i augusti 2017.

I avtalet med Kone, som hissleverantör, ingick inte att iordningställa väggar och tak i anslutning till de nya hissarna. Iordningställande och renovering av trapphus har endast gjorts i trappuppgången på Norra Strandgatan 1. Iordningställande av övriga trappuppgångars väggar och tak i anslutning till nya hissar kommer att göras i ett sammanhang.

Fasad- och takrenovering

Enligt underhållsplanen som framtagits behöver föreningen göra fasad- och takrenoveringar. I första hand var det fasaden mot Herrgårdsgatan som behövde åtgärdas. Under verksamhetsåret 2015/16 har upphandlingsunderlag tagits fram tillsammans med professionell byggkonsult. Under verksamhetsåret 2016/17 början skickades upphandlingsunderlagen (förfrågningsunderlaget) ut till lämpliga företag. Flera anbud inkom som utvärderades tillsammans med byggkonsulten. Därefter påbörjades förhandlingar med företag. Efter över mer än ett år av förberedelse, upphandling, förhandlingar och slutligen val av firma påbörjades tak- och fasadrenoveringarna i juni 2017. Elms AB, ett Hagforsbaserat företag vann upphandlingen.

Handwritten notes in blue ink: "10/10", "Hä", "ell", "Hä", "ell".

Förutom upphandling av renovering och upprustning av fasaderna, upphandlades bland annat också målning av alla tak på alla byggnader som föreningen äger, eftersom den tidigare färgen flagnade. Det har också installerats en säkerhetsanordning så att det skall vara säkert att arbeta på taken. Detta innebär att föreningen nu följer ny standard för taksäkerhet. Utbyte av takfönster upphandlades också, då det konstaterades vid besiktning av fackmän, att vissa fönster var i dåligt skick eller t.o.m. mycket dåligt skick och fönstren var 25 år gamla. Det kan konstateras att fasad- och takrenoveringen är en investering i mångmiljonklassen för föreningen och den beräknade totala kostnaden uppgår till ca 10 miljoner kronor. Renoveringen planeras att avslutas i början av 2018.

Reparation av tornhuset på Herrgårdsgatan 2A.

Då ett läckage upptäcktes i tornhuset på Herrgårdsgatan 2A påbörjades en reparation och utbyte av vissa av tornfönstren under verksamhetsåret. Styrelsen upphandlade reparationen under föregående verksamhetsår men reparationen integrerades senare i den större tak- och fasadrenoveringen för att slippa bygga ställningar två gånger.

Reparationer och underhåll

Mindre reparationer sker kontinuerligt, liksom underhåll av hyreslägenheter och hos hyresgäster. Även de lokaler som kommunen hyr samt övriga förhyrda lokaler drar underhållskostnader.

Organisationseffektiviseringar

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

Handwritten notes in the right margin:

AM
CL
hA
u.)

EKONOMI

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -1 202 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. Resultatet är bättre än föregående år på grund av främst minskning av räntekostnader.

| Flerårsöversikt | 16/17 | 15/16 | 14/15 | 13/14 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettomsättning tkr | 12 907 | 12 665 | 12 661 | 12 389 |
| Res efter fins. tkr | -1 202 | -2 494 | -2 600 | -978 |
| Soliditet | 53% | 53% | 53% | 50% |

Eget kapital

| | Bundet Eget Kapital | | | Fritt Eget Kapital | |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 151 464 481 | 8 617 313 | 8 792 803 | -2 758 171 | -2 494 062 |
| Under året erlagda insatser | 752 328 | 577 672 | | | |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | -598 542 | -1 895 520 | 2 494 062 |
| Årets resultat | | | | | -1 201 820 |
| Belopp vid årets utgång | 152 216 809 | 9 194 985 | 8 194 261 | -4 653 691 | -1 201 820 |

Av föreningens 184 lägenheter är 15 (16) hyresrätter (inkl föreningens uthyrningslgh) och resterande 169 upplåtna med bostadsrätt. Totala insatser uppgår enligt ekonomisk plan till 163 456 025 kr.

Handwritten notes:
1/2
169
kau
hi
u.)

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.

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 653 691 |
| Årets resultat | <u>-1 201 820</u> |
| | -5 855 511 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll | -626 762 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | 567 000 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-5 795 749</u> |
| | -5 855 511 |

St
År
a
10
W
baa a u.)

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2016-09-01 2017-08-31 | 2015-09-01 2016-08-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 12 906 879 | 12 664 765 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 42 977 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 906 879 | 12 707 742 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 2 | -5 504 086 | -5 412 780 |
| Övriga externa kostnader | | -291 140 | -421 771 |
| Personalkostnader och arvoden | 3 | -249 092 | -235 959 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -4 858 155 | -4 824 372 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 902 473 | -10 894 882 |
| Rörelseresultat | | 2 004 406 | 1 812 860 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 44 279 | 43 348 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 250 505 | -4 350 270 |
| Summa finansiella poster | | -3 206 226 | -4 306 922 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 201 820 | -2 494 062 |
| Årets resultat | | -1 201 820 | -2 494 062 |

H. J. J. 2
 K. J. W. A.
 K. J. J. (u.)

BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 287 223 414 | 290 386 755 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 32 261 | 62 515 |
| Pågående nyanläggningar | 6 | 5 246 086 | 1 581 332 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 292 501 761 | 292 030 602 |
| Summa anläggningstillgångar | | 292 501 761 | 292 030 602 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 9 457 | 10 343 |
| Övriga fordringar | 7 | 723 | 129 652 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 103 791 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 70 093 | 90 435 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 80 273 | 334 221 |
| Kassa och bank | 9 | 12 535 203 | 14 352 382 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 615 476 | 14 686 603 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 305 117 237 | 306 717 205 |

dh
 19/10
 team
 u.)

BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

| | | | |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Insatser | | 152 216 809 | 151 464 481 |
| Upplåtelseavgifter | | 9 194 985 | 8 617 313 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 194 261 | 8 792 803 |
| Summa bundet eget kapital | | 169 606 055 | 168 874 597 |

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

| | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -4 653 691 | -2 758 171 |
| Årets resultat | | -1 201 820 | -2 494 062 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 855 511 | -5 252 233 |

Summa eget kapital

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | | 163 750 544 | 163 622 364 |
|--|--|--------------------|--------------------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 137 000 000 | 138 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 137 000 000 | 138 000 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 1 000 000 | 3 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 526 761 | 647 758 |
| Skatteskulder | | 34 812 | 0 |
| Övriga skulder | 11 | 19 035 | 154 991 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 786 085 | 1 292 092 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 366 693 | 5 094 841 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | | 305 117 237 | 306 717 205 |
|--|--|--------------------|--------------------|

↓ AM a
 v) h
 bal de
 u.)

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2016-09-01 2017-08-31 | 2015-09-01 2016-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 201 820 | -2 494 062 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflöde | | |
| Avskrivningar | 4 858 155 | 4 824 372 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 3 656 335 | 2 330 310 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning av insatser och upplåtelseavgifter | 1 330 000 | 5 670 000 |
| Ökning (-) / minskning(+) kortfristiga fordringar | 253 948 | -22 369 |
| Ökning(+) / minskning(-) av kortfristiga skulder | -728 148 | 3 073 891 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet inkl förändring av rörelsekapital | 4 512 135 | 11 051 832 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investering i anläggningstillgångar | -5 329 314 | -1 918 675 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning(+) / minskning (-) av långfristiga skulder | -1 000 000 | -3 000 000 |
| Årets kassaflöde | -1 817 179 | 6 133 157 |
| Likvida medel vid årets början | 14 352 382 | 8 219 226 |
| Likvida medel vid årets slut | 12 535 203 | 14 352 382 |

3
 Ant cl
 100 h
 bal a
 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 2,15%. 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 sker genom resultatdisposition som 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.

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. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

2
Art
WA
kan a
150 (1.)
C

NOTER

| 1 Nettoomsättning | 2016/17 | 2015/16 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 7 192 488 | 7 065 672 |
| Hyror bostäder | 1 129 269 | 1 378 820 |
| Hyror lokaler, garage mm | 4 536 345 | 4 212 936 |
| Överlåtelse- och pantavgifter | 42 534 | 47 501 |
| Övrigt | 43 755 | 0 |
| Brutto | 12 944 391 | 12 704 929 |
| Hysesbortfall bostäder | -27 366 | -33 660 |
| Hysesbortfall övrigt | -10 146 | -6 504 |
| Summa nettoomsättning | 12 906 879 | 12 664 765 |

| 2 Drift- och fastighetskostnader | 2016/17 | 2015/16 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel, städning, snörenhållning | -724 619 | -659 392 |
| Löpande underhåll/Reparationer | -320 852 | -350 409 |
| Underhåll enligt plan | -626 762 | -598 542 |
| Uppvärmning | -982 308 | -915 077 |
| El | -504 843 | -580 427 |
| Vatten | -371 861 | -369 445 |
| Sophämtning | -304 327 | -275 935 |
| Övriga avgifter | -108 515 | -112 258 |
| Förvaltningskostnader | -576 573 | -534 676 |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | -491 960 | -483 312 |
| Försäkringspremier | -90 730 | -90 285 |
| Övrigt | -400 736 | -443 022 |
| Summa drift- och fastighetskostnader | -5 504 086 | -5 412 780 |

| 3 Personalkostnader och arvoden | 2016/17 | 2015/16 |
|--|-----------------|-----------------|
| Löner för anställda och vicevärd | -78 000 | -58 500 |
| Styrelsearvoden | -115 620 | -126 902 |
| Sociala avgifter | -55 472 | -50 557 |
| Summa personalkostnader och arvoden | -249 092 | -235 959 |

Föreningen har ingen anställd personal, endast en manlig vicevärd.

| 4 Byggnader och mark | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
|----------------------|------------|------------|

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lantmätaren 8 i Karlstad.

Byggnader och mark

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 222 238 853 | 220 686 794 |
| Årets investeringar | 1 664 560 | 1 653 423 |
| Årets utrangeringar | -101 364 | -101 364 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 223 802 049 | 222 238 853 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | 12 118 819 | 7 428 722 |
| Årets avskrivningar | 4 827 901 | 4 791 461 |
| Årets utrangeringar | -101 364 | -101 364 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 16 845 356 | 12 118 819 |

Handwritten notes: *2/3 a*, *10/9 WA*, *ball a u.s*

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Org nr 769614-0578

| 9 Kassa och bank | | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken | | 2 084 130 | 4 748 426 |
| SBAB | | 10 449 813 | 9 603 937 |
| Swedbank | | 1 260 | 19 |
| Summa kassa och bank | | 12 535 203 | 14 352 382 |

| 10 Skulder till kreditinstitut | | | | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|------------------|---------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Långgivare | Räntesats | Löptid | | | |
| SBAB | 4,01% | 2011-12-15 | - 2021-10-25 | 54 000 000 | 54 000 000 |
| SBAB | 0,81% | 3 mån | | 51 000 000 | 54 000 000 |
| SBAB | 0,81% | 3-mån | | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | | 138 000 000 | 141 000 000 |
| Avgår kortfristig del | | | | 1 000 000 | 3 000 000 |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 137 000 000 | 138 000 000 |

Amortering de närmaste 5 åren kommer att ske med 1-3 Mkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 133 Mkr.

Ställda säkerheter

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 168 600 000 | 168 600 000 |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 168 600 000 | 168 600 000 |

| 11 Övriga skulder | | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|-----------------------------|--|---------------|----------------|
| Momsavräkning | | 17 085 | 153 041 |
| Källskatt | | 1 950 | 1 950 |
| Summa övriga skulder | | 19 035 | 154 991 |

| 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|--|------------------|------------------|
| Styrelsearvoden | | 115 620 | 126 902 |
| Rehållning | | 46 508 | 37 883 |
| Fjärrvärme | | 33 450 | 0 |
| El | | 34 252 | 0 |
| Energiavtal vinstfördelning | | 318 119 | 0 |
| Diverse fakturor | | 25 368 | 0 |
| Revisionsarvode | | 26 944 | 25 000 |
| Rådgivning | | 15 000 | 25 000 |
| Sociala avgifter | | 38 370 | 41 915 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | | 1 132 454 | 1 035 392 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 786 085 | 1 292 092 |

Handwritten notes:
 2017-08-31
 2016-08-31
 (1,1)
 etc.

13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Karlstad kommun har sagt upp hyresavtal från och med 1 mars 2018 med Brf Kanalhusen, vilket påverkar intäkterna för föreningen. Se i övrigt avsnitt "Kommunen har sagt upp hyresavtal med föreningen" sid 8.


Under fasadrenoveringen på Herrgårdsgatan upptäcktes att balkongernas balkar är frostsprängda och i dåligt skick, vilket måste åtgärdas på grund av säkerhetsskäl. Det finns idag inga färdiga offerter på åtgärderna men den idag beräknade kostnaden kommer uppgå till ca 1 miljon.

Det har konstaterats en vattenskada i en hyreslägenhet som är under utredning. Denna skada kan komma att innebära en kostnad för föreningen. Kostnaden är svår att beräkna idag då vi inte fullt vet omfattningen av skadan.

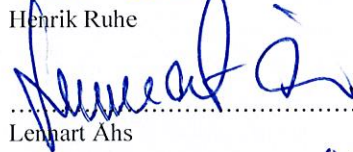
Karlstad den 21/12 2017



Carolina Camén



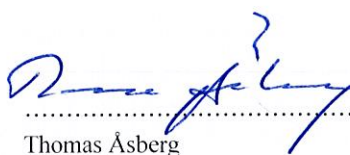
Henrik Ruhe



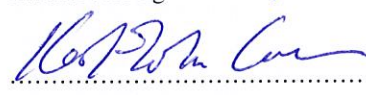
Lenhart Ahs



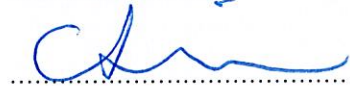
Karl Magnil



Thomas Åsberg




Karl-Johan Larsson



Caroline Lundqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/12 2017



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Org.nr 769614-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2016-09-01–2017-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kanalhusens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 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.

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 Bostadsrättsföreningen Kanalhusen 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2016-09-01–2017-08-31 samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kanalhusen 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 på som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Karlstad den 22 december 2017

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

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

Visat 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 (förskotts- hyror, 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. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

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.