

Årsredovisning 2017/2018

BRF KANALHUSEN

org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens (organisationsnummer 769614-0578) verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 tom 2018-08-31.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Carolina Camén	ordförande
Thomas Åsberg	vice ordförande
Henrik Ruhe	sekreterare
Karl-Johan Larsson	ledamot
Caroline Lundqvist	ledamot t.o.m. juli 2018
Karl Magnil	ledamot
Lennart Åhs	ledamot

Styrelsesuppleanter

Lovisa Berglund	suppleant t.o.m. juli 2018 då Lovisa Berglund inträder som ordinarie ledamot.
Maria Wollbrand	t.o.m. juli 2018

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid kommande ordinarie föreningsstämma, för styrelseledamöterna Karl Magnil, Henrik Ruhe och Thomas Åsberg. Ledamot Caroline Lundqvist och suppleant Maria Wollbrand har givet att de sålt sina bostadsrättslägenheter avgått ur styrelsen. Det innebär att Lovisa Berglund inträder som ordinarie ledamot för Caroline Lundqvist.

Firmatecknare

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

Revisor

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

Valberedning

Bertil Nilsson (sammanställande i valberedningen), Bengt Andersson och Emilie Hedin.

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.

Handwritten signatures and initials: "Hk", "Jone", "Luz", "HT", "10/1", "4.5".

Vicevärd

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

Hemsida

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

Förvaltning

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

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med bland annat följande större leverantörer:

- HSB Värmland
- Karlstad Energi AB
- Stena Recycling AB
- Teliasonera Sverige AB
- Kone Hissar AB
- Midroc Electro

Organisationsanslutning

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

Verksamheten, allmänt om verksamheten

Byggnader

Fastighetsbeteckningen är Lantmätaren 8 i Karlstad och fastigheten är taxerad som hyreshus. Totalt innehåller byggnaderna 184 bostadslägenheter 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.

Genom beslut den 19 juni 2018 av Fastighetsbildningsmyndigheten i Karlstad har fastigheten Lantmätaren 10 avstyckats från Lantmätaren 8. Lantmätaren 10 är en s k 3D fastighet och omfattar i huvudsak de lokaler som Karlstad kommun tidigare hyrt i Norra Kyrkogatan 6. Fastigheten omfattar inte de lokaler som Fonus hyr i gatuplanet på Norra Strandgatan 3. I samband med avstyckningen har vissa gemensamhetsanläggningar bildats. Detta gäller bland annat den yta som kommunen disponerat för parkeringsplatser.

Brf Kanalhusen är lagfaren ägare till båda fastigheterna och det har inte inträffat några ändringar under verksamhetsåret 2017/2018. Se i övrigt vad som anförts under Omställning av de av kommunens förhyrda lokaler - projekt Norra Kyrkogatan 6.

Handwritten notes:
H
J
L
K
U.S.

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

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

Fastighetens läge och adresser

Fastigheten har ett mycket centralt läge, med domkyrkan i ena väderstrecket och Carlstad Conference Centre i andra. De flesta lägenheterna har utsikt mot antingen kanalen eller Klarälven. Bostadsrättslägenheterna (inklusive föreningens hyresrätter) finns på adresserna Herrgårdsgatan 2A, 2B, 4A, 4B, 4C och 4D, Västra Kanalgatan 9 och 11 och Norra Strandgatan 1 och 3. Samtliga adresser har postnumret 652 24 Karlstad. Fördelning av Kanallhusens 184 lägenheter per adress framgår nedan.

Adress	Antal lägenheter
Herrgårdsgatan 2 A	13
Herrgårdsgatan 2 B	10
Herrgårdsgatan 4 A	9
Herrgårdsgatan 4 B	10
Herrgårdsgatan 4 C	12
Herrgårdsgatan 4 D	23
Västra Kanalgatan 9	29
Västra Kanalgatan 11	38
Norra Strandgatan 1	28
Norra Strandgatan 3	12
Totalt antal lägenheter	184

Lokalhyresgäster

Föreningen har bland annat följande lokalhyresgäster:

- Karlstads kommun – Kommunen flyttade ur lokalerna den 28 februari 2018.
- 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.

HA
3
per
Suzanne
WA
10/19
UJ

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. Styrelsen utvärderar användningen regelbundet och beaktar den kostnad som lägenheten innebär.

Försäkring

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret 2017/18 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 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.

Taksäkerhet

I samband med tak- och fasadrenoveringarna installerades en ny säkerhetsanordning/system i form av sele och linor så att det skall vara säkert att arbeta på taken. Givet installationen innebär det att föreningen följer ny standard för taksäkerhet.

Underhållsplan

Brf Kanalhusen har en underhållsplan, daterad juli 2014, för kommande underhåll i ett 40-årsperspektiv, inklusive uppskattade kostnader. Föreningen genomför underhåll med denna plan som stöd. Styrelsen arbetar på att förbättra uppföljningen av de underhållsåtgärder som genomförs. Styrelsen anser att föreningen i nuläget kan täcka kortfristiga underhållskostnader med egna medel. På lång sikt bedömer styrelsen att det finns behov av ytterligare lånefinansiering för att kunna följa underhållsplanen. En större underhållskostnad inkluderar byte av stammar vilken enligt underhållsplanen är planerad till 2030-talet.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "Åke", "Joh. Javel", "Javel", "KAT", and "10/13".

Föreningens lån

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

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

Redovisningsregler

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

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

Energieffektiviseringar

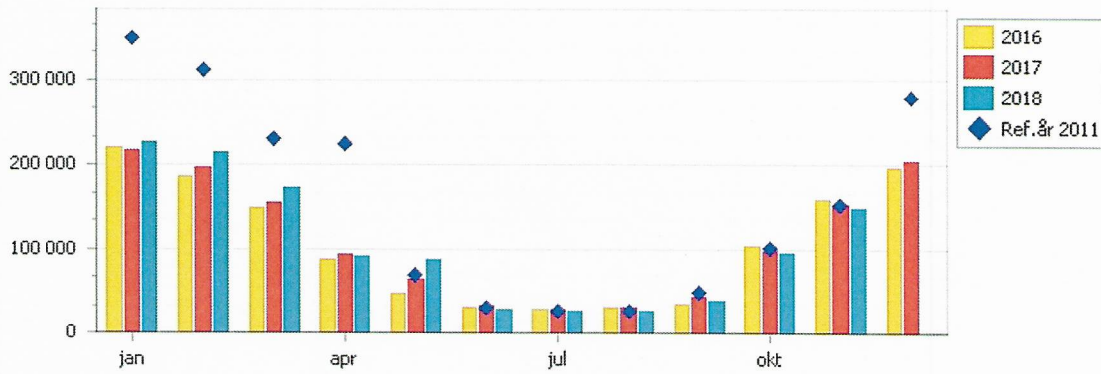
Föreningen har sedan bildande 2011 arbetat med energieffektiviseringar. Under verksamhetsår 2014/15 investerade föreningen i ett större värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage tas tillvara. Dessutom har föreningen installerat värme-optimeringssystemet Enreduce, för att bättre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

Under verksamhetsåret 2017/18 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.

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 stapeldiagrammet nedan.

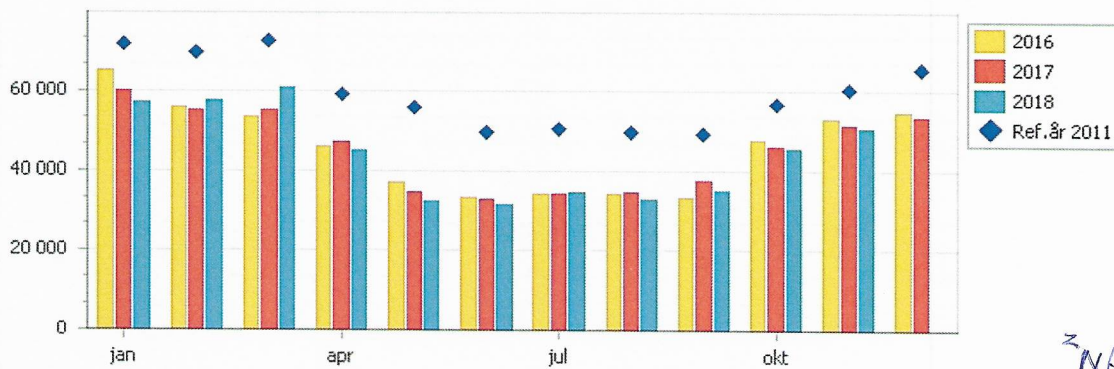
Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'H2', 'Jens', 'HTA', and '11.0'.

Fjärrvärme (kWh), normalårskorrigerat



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. Elförbrukningen de senaste åren framgår av stapeldiagrammet nedan.

El (kWh)



3
 AH
 David
 Suzanne
 hä 107
 (1.)

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2017/2018

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 21 februari 2018 i kongressalen, Värmlands museum.

Föreningen har också haft två extrastämmor, en den 15 augusti 2018 och en den 18 september 2018. Dessa stämmor hölls på Scalateatern. På extra föreningsstämmorna behandlades stadgeändringar och omställningen av de av kommunen före detta förhyrda lokalerna på Norra Kyrkogatan 6 (se också information nedan).

På extrastämman den 15 augusti 2018 beslutades om:

- Att anta de föreslagna ändringarna av 11, 17, 32, 34 och 40 §§ i föreningens stadgar. Enligt 9 kap 23 § bostadsrättslagen skall ett beslut för att vara giltigt beslutas på två på varandra följande föreningsstämmor. Ovanstående paragrafer behandlades en första gång på den ordinarie föreningsstämman. Beslutet var enhälligt.
- Att anta den föreslagna ändringen av 44 § i föreningens stadgar. Beslutet måste konfirmeras på ytterligare en stämma.

Protokollet finns tillgängligt via föreningens hemsida www.kanalhusen.se

På extrastämman den 18 september 2018, beslutades om

- Att anta förslaget om ändring av 44 § i föreningens stadgar. Enligt 9 kap 23 § bostadsrättslagen skall ett beslut för att vara giltigt beslutas på två på varandra följande föreningsstämmor. Ovanstående paragraf behandlades en första gång på extra föreningsstämma den 15 augusti 2018. Eftersom det fodrades kvalificerad majoritet skedde votering. Vid votering avgavs 48 jaröster och ingen nejöst. Det konstaterades att förslaget om stadgeändring antagits.
- Försäljning av de av kommunen tidigare förhyrda lokalerna på Norra Kyrkogatan 6 (se också information nedan). Föreningsstämman beslutade att uppdra åt styrelsen att genomföra försäljning av fastigheten Lantmätaren 10 till Brf Lagberget eller ett för ändamålet bildat särskilt aktiebolag i enlighet med beslut vid extra föreningsstämma den 21 juni 2017.

Att styrelsen skall påbörja verkställandet av ovan beslut så snart den stadgeändring som röstats igenom på extra föreningsstämma den 18 september 2018 registrerats hos Bolagsverket i enlighet med 7 kap. 25 § bostadsrättslagen (1991:614).

Efter votering genom acklamation beslutade stämman att anta förslaget ovan med endast bifallsröster och ingen röstade för avslag. Under och efter stämman lämnas det in tolv likalydande reservationer.

Protokollet finns tillgängligt via föreningens hemsida www.kanalhusen.se

Handwritten signatures and initials:
2
JL
Jarl
Svejan
HR (u.)

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 17 ordinarie styrelsemöten. Styrelsen sammanträder som regel en gång per månad men oftare vid behov. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 27 februari 2018. Styrelsens ledamöter har mellan styrelsesammanträden haft kontinuerlig kontakt via epost och telefon. Förutom ordinarie styrelsemöten har arbetsgrupper under det gångna verksamhetsåret haft diskussioner och möten om bland annat pågående projekt.

Antal medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var det 169 lägenheter vars delägare har rösträtt. Varje lägenhet har *en* rösträtt.

Upplåtelse

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

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna höjdes inte under 2017/18. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter uppgår i genomsnitt till 598 kr/m²/år. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen övertog fastigheten i december 2011.

Hyror

Hyreslägenheterna fick efter förhandlingen en hyreshöjning motsvarande ca 13 kr/m²/år från och med 1 april 2018.

Medlemsaktiviteter

Under våren arrangerades en arbetsdag i föreningen. Ett 35-tal medlemmar kom och bland annat städades källarförråd, cyklar rensades, skräp bars bort, blommor planterades, plattor spolades och trästaket målades samt mycket mer. Några medlemmar kom och bidrog med hembakta bullar och kakor. Föreningen bjöd på korv, kaffe och dryck.

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

Omställning av de av kommunens förhyrda lokaler - projekt Norra Kyrkogatan 6

Brf Kanalhusen har ett antal lokaler som hyrs ut. En av de största hyresgästerna som föreningen har haft är Karlstads kommun (Socialförvaltningen inklusive Familjeenheten) som hyrt lokalen som omfattar samtliga våningsplan i byggnaden med adress Norra Kyrkogatan 6. Under verksamhetsåret 2016/2017 sade Karlstads kommun upp hyresavtal och kommunen flyttade ut den 28 februari 2018. Styrelsen har arbetat med frågan under en längre tid men arbetet intensifierades efter uppsägningen. På grund av uppsägningen kallade styrelsen till ett informationsmöte den 8 juni 2017 för att informera om vilka åtgärder som vidtagits och vilka övervägande styrelsen stått inför. I inbjudan till informationsmötet framgick att en extrastämma skulle hållas den 21 juni 2017. Vid extrastämman beslutades att en omställning till bostadsrätter skulle ske samt att en separat bostadsrättsförening skall bildas. Vidare beslutade föreningens medlemmar att ge styrelsen i uppdrag att förhandla och slutföra affär med Prepart AB där föreningen och Prepart AB i samverkan skulle genomföra omställningen av huskroppen till bostadsrätter i en ny bostadsrättsförening fristående från Brf Kanalhusen. Ett samarbetsavtal träffades med Prepart AB. Styrelsen fick även i uppdrag att avskilja/avstycka huskroppen från fastigheten Lantmästaren 8 och att försälja den till den nybildade bostadsrättsföreningen eller till ett i samband med härmed bildat aktiebolag. Under året som gått har styrelsen arbetat tillsammans med Prepart AB, Lantmäteriet och Karlstad kommun för att uppfylla dessa uppdrag. Bland annat har ett arkitektförslag tagits, gemensamhetsanläggningar har diskuterats och en genomgång av vatten- och avloppssystem samt elsystem har skett. Vidare har det bildats en ny bostadsrättsförening, Brf Lagberget. Under året har också

Handwritten signatures and initials:
Suzanne A
L
H
K

en 3D-fastighet bildats och avstyckats. Denna, Lantmätaren 10, omfattar de av kommunen tidigare hyrda lokalerna. Fonus, som hyr i gatuplanet på Norra Strandgatan 3, blir kvar i Lantmätaren 8.

För att fullfölja försäljningsprocessen och med tanke på att detta är en stor affär för Brf Kanalhusen har Brf Kanalhusen haft två extrastämmor den 15 augusti 2018 och 18 september 2018 för att ge styrelsen mandat att fullfölja affären och förhandla med Prepart AB. På extrastämman den 15 augusti 2018 gästades föreningen av företrädare för Prepart och arkitekten som visade på planerna med huskroppen på Norra Kyrkogatan 6 och de nya lägenheter som kommer att byggas.

Planlösningen medför att ett 30-tal lägenheter byggs i varierande storlekar mellan 32 kvm till 140 kvm. De flesta lägenheter får balkonger och lägenheterna på bottenplanen får ingångar via uteplats på den gamla parkeringen på innegården. I källarplanet kommer det bli utrymme för lägenhetsförråd. Två lägenheter på femte våningen, behålls inom Brf Kanalhusen. Fonus, som är hyresgäst hos Brf Kanalhusen kommer att finnas kvar i Brf Kanalhusen. Prepart AB presenterade även vad som hittills gjorts i projektet och hur projektorganisationen är sammansatt. Vidare presenterade Prepart AB en övergripande budget för projektet och vad som preliminärt kommer att komma Brf Kanalhusen tillgodo. Exakt hur stor vinsten blir är beroende av hur stor vinst hela projektet får.

Efter de två extrastämmorna (se ovan) har intensiva förhandlingar pågått med Prepart AB och i december 2018 blev den slutgiltiga överenskommelsen klar. SBAB, som är Brf Kanalhusens kreditgivare, är mycket nöjda med affärens upplägg och att styrelsen inte har tagit risker med föreningens pengar utan att minimera risktagande har varit ett av styrelsens ledord i arbetet med omställningen. Dessutom är SBAB nöjda med att föreningen inte gör omställningen i egen regi.

I slutet av december 2018 kommer fastigheten, Lagberget 10, att tas över av ett nybildat aktiebolag, som senare kommer att överlåta fastigheten till den nybildade föreningen, Brf Lagberget. Prepart AB kommer agera som projektledare och styrelsen i Brf Kanalhusen har full insyn i projektet, vilket är en del av överenskommelsen. Presentationsmaterial kring projektet Norra Kyrkogatan 6 kommer att tas fram och försäljning av lägenheter kommer att påbörjas. När ca 70 procent av lägenheterna är sålda kommer byggnation att starta.

Kassaflöde

I år har föreningen ett negativt kassaflöde på -4,5 miljoner kronor. Detta beror bland annat på att föreningen inte under verksamhetsåret har upplåtit några hyresrätter till försäljning. Föreningen har vidare genomfört investeringar, bland annat installerat ny hiss på Herrgårdsgatan 4D samt genomfört omfattande tak- och fasadrenoveringar. Föreningen har också genomfört utbyte/renovering av balkonger på den gamla fasaden, då det upptäcktes vid tak- och fasadrenoveringarna att balkarna till dessa var frostsprängda, vilket medförde att balkongerna inte fick användas på grund av rasrisk. Det bör även tilläggas att årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna har varit oförändrade sedan 2011. Kassaflödet för verksamhetsåret 2017/18 framgår på sidan 17.

Segeer H
2/11
Karl
H
11.0

Genomfört underhåll och projekt under verksamhetsåret 2017/2018

Fasad- och takrenovering samt renovering av balkonger på den gamla fasaden

Tak- och fasadrenoveringarna har varit ett av de större projekten som föreningen har genomfört i enlighet med underhållsplanen som föreningen har.

I projektet har bland annat ingått:

- renovering och upprustning av fasaderna (bortknackning av löst sittande puts, applicering av ny puts och målning av fasaden),
- rengöring, blästring och målning av alla tak på alla byggnader som föreningen äger.
- installation av säkerhetsanordning på taken så att föreningen följer ny standard för taksäkerhet
- utbyte av takfönster
- åtgärda läckage som upptäcktes i tornhuset på Herrgårdsgatan 2A samt utbyte av vissa av tornfönstren.
- Renovering av balkongerna på gamla bygganden som vetter ut mot Herrgårdsgatan och Västra Kanalgatan. Det upptäcktes under projektets gång att balkarna på balkongerna var frostsprängda och att hållfastheten kunde ifrågasättas. Det innebär en säkerhetsrisk att gå ut på balkongerna.

Beträffande fasaderna kan det konstateras att omfattningen av den löst sittande putsen var större än förväntat, vilket innebär att arbetet blev något mer omfattande än vad som först kunde konstateras.

Projektet har stäckt sig över flera verksamhetsår. Upphandlingarna startade redan under verksamhetsåret 2015/2016 då upphandlingsunderlag tillsammans med professionell byggkonsult togs fram och renoveringarna startade under verksamhetsår 2016/2017. Under verksamhetsår 2017/2018 fortsatte projektet och fasaderna färdigställdes samt tak som inte hade målats, målades klart. Renovering av balkonger påbörjades under augusti 2018 och färdigställdes under september 2018. Vidare har ÅTA-arbeten diskuterats och gått igenom. Projektet är i slutfasen och slutavstämningar kommer att ske i december 2018. Det kan konstateras att projektet är en investering i mångmiljonklassen för föreningen och den beräknade kostnaden uppgår till ca 10 miljoner kronor.

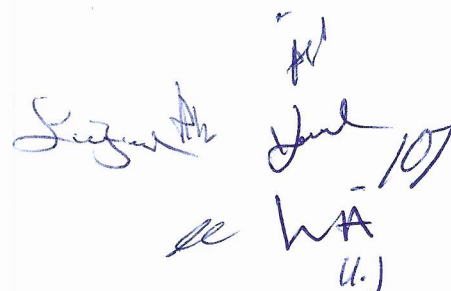
Ny hemsida i föreningen

Föreningen har under året fått en ny omarbetad hemsida. Du hittar föreningens hemsida på adress: www.kanalhusen.se

Installation av nya hissar

Under tidigare verksamhetsår har hissar på Norra Strandgatan 1 och 3, Västra Kanalgatan 9 och 11 samt Herrgårdsgatan 4B/C bytts ut. Hissen på Herrgårdsgatan 4B/C är en genomgångshiss och används av boende både på Herrgårdsgatan 4B och 4C. Under verksamhetsåret 2017/2018 installerades den senaste upphandlade hissen. Hissen på Herrgårdsgatan 4D blev något försenad och installationen startade i augusti 2017 och färdigställdes innan årsskiftet 2017. Det innebär att förtillfället är hissprojektet avslutat då inga ytterligare hissar har upphandlats. Föreningen har tre hissar som ännu inte är utbytta. Det är hissarna på Herrgårdsgatan 2A, 2B och 4A.

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. Iordningsställande av övriga trappuppgångars väggar och tak i anslutning till nya hissar kommer att göras i ett sammanhang.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right, including 'WA' and '(.)'.

Ny grind till stora trappan vid Västra Kanalgatan

För att stärka skalskyddet för föreningen ytterligare har en grind till stora trappan som vetter mot Västra Kanalgatan upphandlats. Pbab har designat grinden, tillverkat och monterat grinden och HSB Värmland kommer installera nyckelsystemet. Leveransen av grinden blev något försenad, vilket medförde att montering och installation av grinden påbörjades under senhösten 2018 och den planeras att vara helt monterad och klar i slutet av november 2018.

Reparationer och underhåll

Mindre reparationer sker kontinuerligt, liksom underhåll av hyreslägenheter och hos hyresgäster.

Organisationseffektiviseringar

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

Zyl

HA
Jand
Johan
HA
11/17
11/1

EKONOMI

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -2 109 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. Intäkter för de av kommunen förhyrda lokalerna minskat, med tanke på att kommunen sagt upp avtalet och avflyttat.

Flerårsöversikt	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettomsättning tkr	11 418	12 907	12 665	12 661	12 389
Res efter fins. tkr	-2 109	-1 202	-2 494	-2 600	-978
Soliditet	53%	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	152 216 809	9 194 985	8 194 261	-4 653 691	-1 201 820
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-59 762	-1 142 058	1 201 820
Årets resultat					-2 108 953
Belopp vid årets utgång	152 216 809	9 194 985	8 134 499	-5 795 749	-2 108 953

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

Handwritten notes and signatures:
 Total
 KA
 U.S.
 AM
 Sange

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	-5 795 749
Årets resultat	<u>-2 108 953</u>
	-7 904 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-235 676
Reservering till fond för yttre underhåll	567 000
Balanseras i ny räkning	<u>-8 236 026</u>
	-7 904 702

Handwritten mark

Handwritten notes:
Dokument
Suzanne
hå 10/11
11.1

RESULTATRÄKNING

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 417 960	12 906 879
Summa rörelseintäkter		11 417 960	12 906 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 282 838	-4 329 259
Övriga externa kostnader	Not 4	-948 108	-839 205
Underhåll enligt plan		-235 676	-626 762
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-278 377	-249 092
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-4 944 747	-4 858 155
Summa rörelsekostnader		-10 689 746	-10 902 473
Rörelseresultat		728 214	2 004 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 061	44 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 860 228	-3 250 505
Summa finansiella poster		-2 837 167	-3 206 226
Resultat efter finansiella poster		-2 108 953	-1 201 820
Årets resultat		-2 108 953	-1 201 820

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

BALANSRÄKNING

2018-08-31

2017-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	293 019 842	287 223 414
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 500 000	5 246 086
Inventarier och installationer	Not 9	21 507	32 261
Summa materiella anläggningstillgångar		294 541 349	292 501 761

Summa anläggningstillgångar

294 541 349

292 501 761

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		16 140	5 201
Kundfordringar		8 125	4 256
Övriga kortfristiga fordringar		723	723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	89 645	70 093
Summa kortfristiga fordringar		114 633	80 273

Kassa och bank

Bank	Not 11	8 017 883	12 535 203
Summa kassa och bank		8 017 883	12 535 203

Summa omsättningstillgångar

8 132 516

12 615 476

Summa tillgångar

302 673 866

305 117 237

2/1
 jul
 hit
 Søren
 10/11

BALANSRÄKNING

2018-08-31

2017-08-31

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

Medlemsinsatser		152 216 809	152 216 809
Upplåtelseavgifter		9 194 985	9 194 985
Fond för yttre underhåll		8 134 499	8 194 261
Summa bundet eget kapital		169 546 293	169 606 055

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat		-5 795 749	-4 653 691
Årets resultat		-2 108 953	-1 201 820
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-7 904 702	-5 855 511

Summa eget kapital**161 641 591****163 750 544****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	137 000 000	137 000 000
Summa långfristiga skulder		137 000 000	137 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		186 156	1 526 761
Aktuell skatteskuld		30 833	34 812
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	30 127	19 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 785 159	1 786 084
Summa kortfristiga skulder		4 032 275	4 366 693

Summa skulder**141 032 275****141 366 693****Summa eget kapital och skulder****302 673 866****305 117 237**

[Handwritten signatures and initials]

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 108 953	-1 201 820
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 944 747	4 858 155
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 835 794	3 656 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av insatser och upplåtelseavgifter	0	1 330 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 360	253 948
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-334 418	-728 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 467 016	4 512 135
Investeringsverksamhet		
Nedlagt i pågående anläggningar	-6 984 335	-5 329 314
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 984 335	-5 329 314
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	-4 517 319	-1 817 179
Likvida medel vid årets början	12 535 203	14 352 382
Likvida medel vid årets slut	8 017 883	12 535 203

Hand
Li - Akt
St
St
St
St

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. En omklassificering har gjorts mellan kostnadslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

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

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår i genomsnitt till 2,12%. Inventarier avskrivs med 20%.

Fond för yttre underhåll

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

Lån långfristig resp kortfristig del

84 Mkr av föreningens lån har villkorsändring inom ett år. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-08-31 förutom den del som beräknas att amorteras under nästa år som redovisas som kortfristig del.

Inkomstskatt

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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	7 209 996	7 192 488
	Hysesintäkt bostäder	970 839	1 101 903
	Hysesintäkt lokaler	2 368 908	3 715 707
	Hysesintäkt garage och bilplatser	709 068	713 868
	Hysesintäkt övrigt	21 600	25 404
	Intäkt andrahandsupplåtelse	17 916	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 603	42 534
	Övriga avgifter och fakturerade kostnader	32 588	74 220
	Övriga intäkter	38 442	40 755
		11 417 960	12 906 879

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-344 475	-320 852
	El	-775 707	-504 843
	Uppvärmning	-866 287	-982 308
	Vatten	-365 175	-371 861
	Renhållning	-321 419	-304 327
	TV, bredband	-114 522	-108 515
	Serviceavtal	-77 428	-60 921
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-747 791	-663 698
	Försäkringar	-94 456	-90 730
	Fastighetsskatt	-496 008	-491 960
	Övriga driftskostnader	-79 571	-429 243
		-4 282 838	-4 329 259

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-57 058	-35 527
	Förvaltningskostnader	-478 998	-481 235
	Kostnader överlåtelse och panter	-47 883	-42 587
	Föreningsverksamhet	-50 730	-50 232
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-89 414	-94 866
	Konsultarvoden	-126 285	-56 289
	Förbrukningsinventarier	-27 930	-1 701
	Stämma och styrelse	-18 078	-10 427
	Lokalkostnader	-51 732	-66 342
		-948 108	-839 205

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-138 125	-115 620
	Vicevärdarvode	-78 000	-78 000
	Sociala avgifter	-62 252	-55 472
		-278 377	-249 092

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 933 993	-4 827 901
	Inventarier	-10 754	-30 254
		-4 944 747	-4 858 155

Handwritten notes:
Ans
Jans
Karl
Lina
10/11
u.s.

Not 7 Byggnader och mark 2018-08-31 2017-08-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	223 802 050	222 238 853
Omklassificering från pågående anläggningar	10 730 421	1 664 560
Årets utrangering byggnad	-903 285	-101 364
Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 895 906	304 068 770

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 845 356	-12 118 819
Årets utrangering byggnad	903 285	101 364
Årets avskrivningar byggnader	-4 933 993	-4 827 901
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 876 064	-16 845 356

Utgående bokfört värde

293 019 842 287 223 414

Bokförda värden byggnader

212 753 121 206 956 693

Bokförda värden mark

80 266 721 80 266 721

Fastighetsbeteckning:

Lantmätaren 8 i Karlstad

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	113 000 000	51 000 000	164 000 000	164 000 000
Lokaler		16 600 000	8 400 000	25 000 000	25 000 000
		129 600 000	59 400 000	189 000 000	189 000 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående anläggningar	5 246 086	1 581 332
Årets Investering	6 984 335	5 329 314
Omklassificering till Byggnader	-10 730 421	-1 664 560
Utgående värde pågående anläggningar	1 500 000	5 246 086

Färdigställda hissar och tak/fasader har omförts till byggnader och avskrivs.

Pågående anläggningar som kvarstår avser balkonger.

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	164 551	164 551
Utgående anskaffningsvärden	164 551	164 551
Ingående avskrivningar	-132 290	-102 036
Årets avskrivningar	-10 754	-30 254
Utgående avskrivningar	-143 044	-132 290
Utgående bokfört värde	21 507	32 261

Handwritten signatures and initials:
 Jenz
 H. Jenz
 H. Jenz
 H. Jenz
 H. Jenz
 H. Jenz

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	23 940	22 635
Förutbetalt vatten	19 350	0
Förutbetalda TV, bredband, telefon	20 263	18 371
Förutbetalda serviceavtal	10 184	0
Förutbetalda fastighetsskötsel	2 275	2 196
Upplupna ränteintäkter	13 633	26 891
	89 645	70 093

Not 11 Bank

Handelsbanken	2 531 811	2 084 130
SBAB	5 486 072	10 449 813
Swedbank	0	1 260
	8 017 883	12 535 203

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3 mån	0,85%	2018-12-05	33 000 000	1 000 000
SBAB	3 mån	0,85%	2018-12-05	51 000 000	0
SBAB	2021-10-25	4,01%	2021-10-25	54 000 000	0
				138 000 000	1 000 000

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	168 600 000	168 600 000
Summa ställda säkerheter	168 600 000	168 600 000

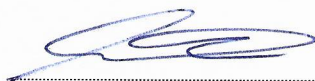
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	28 177	17 085
Personalens källskatt	1 950	1 950
	30 127	19 035

Handl. p. d.
2-3
K. A. d.
U. J.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	138 125	115 620
Upplupna sociala avgifter	45 441	38 370
Upplupen el, värme, renhållning	133 382	114 210
Upplupen faktura Kone	54 269	0
Upplupen byggkonsult	62 456	0
Upplupen balkongrenovering	1 500 000	0
Upplupen revision	30 000	41 944
Upplupen vinstfördelning Energiavtal	0	318 119
Förutbetalda årsavgifter och hyror	797 779	1 132 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 707	25 368
	2 785 159	1 786 085

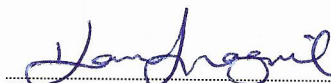
Karlstad den 20 / 12 2018



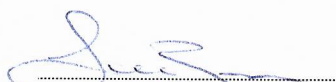
Carolina Camén



Karl-Johan Larsson



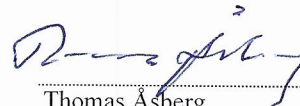
Karl Magnil



Lovisa Berglund



Henrik Ruhe

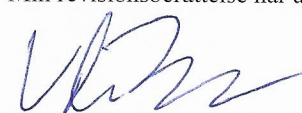


Thomas Åsberg



Lennart Åhs

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 / 12 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för år 2017-09-01–2018-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för år 2017-09-01–2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten

och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 21 /12 - 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor