

BRF KANALHUSEN

Styrelsen sammanfattar verksamhetsåret 2019/2020



Kom ihåg att
poströsta senast
12 februari

Ordförande har ordet

Det är dags för Brf Kanalhusen att ha föreningsstämma. I år blir det tyvärr ingen vanlig stämma på grund av pandemin, utan vi får ha en så kallad post-röstningsstämma istället. **Här får du den poströstningsblankett som du kan fylla i och lämna in i postfacket på föreningslokalen senast den 12 februari.** Genom att räkna samman alla inlämnade blanketter kan föreningen fatta de stämmobeslut som krävs enligt våra stadgar.

Vi är en av Karlstads största bostadsrättsföreningar och i vår verksamhet måste vi ta hänsyn till både bostadsrättsägare och behov från våra hyresgäster. Vi måste också tänka på att människor har olika uppfattningar och önskemål om vad tryggt och trivsamt boende betyder just för dem. I styrelsen

arbetar vi också för att vår boendekostnad blir så gynnsam som möjligt, både på kort och lång sikt, och att vi underhåller vår fastighet på bästa sätt. Hittills har vi klarat av att genomföra alla större reparationer och underhåll med egna medel, utan att behöva ta nya lån.

Vi är många som trivs att bo här. Och att det är attraktivt att bo i vår förening visar sig också av att det ofta är stort intresse för de lägenheter som är ute till försäljning och av den positiva prisutvecklingen.

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Vi arbetar för att allas boendemiljö ska bli så bra som möjlig.

Under det senaste året har det varit tuffare än vanligt i och med covid-19-utbrottet. Styrelsen hann bara träffas fysiskt en enda

gång efter förra stämman. Sedan dess har alla våra möten varit digitala och så får det fortsätta till smittspridningen minskar. Styrelsen har möten en gång i månaden.

Vi hoppas verkligen att vi snart kan ordna föreningsmöten och träffar igen. I höst kan vi förhoppningsvis också fira att vår förening fyller tio år, räknat från det vi tog över fastigheten.



*Elisabeth Wikman,
Ordförande Brf Kanalhusen*

Brf Kanalhusen i korthet

Vad

Kanalhusen är en bostadsrättsförening med ett av Karlstads bästa lägen mellan Prämkanalen och Domkyrkan. Föreningen bildades 2006 och tog över fastigheten 2011.

För vem

Brf Kanalhusen består av 184 lägenheter varav 12 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Bostadsrättsinnehavare är medlemmar i föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar äger sin bostadsrätt gemensamt har de en röst tillsammans.

Varför

Det finns många bostadsrättsföreningar i Karlstad. Vår målsättning är att erbjuda något extra utöver det fantastiska läget. Vi ska erbjuda ett tryggt, trivsamt och kostnadseffektivt boende. Vi har kommit en bit på väg, men vi vill göra mer.

Kort om senaste verksamhetsåret

Det senaste verksamhetsår började 1 september 2019 och avslutades 31 augusti 2020. Nedan redovisas några nyckeltal. (Siffror inom parentes avser föregående verksamhetsår).

- Nettoomsättning 9 767 000 kr (9 681 000 kr)
- Rörelseresultat 1 091 000 kr (-2 276 000 kr)
- Resultat efter finansiella poster -1 916 000 kr (-5 147 000 kr)
- Soliditet 53,4% (52,8 %)

Kommentarer

Nettoomsättningen har ökat något eftersom de 12 lägenheter som är upplåtna som hyresrätter och de lokaler vi hyr ut till kommersiell verksamhet varje år får en viss hyreshöjning, som är baserad på avtal med hyresgästföreningen.

För bostadsrättslägenheterna har avgiften inte höjts på tio år, det vill säga sedan föreningen tog över fastigheten.

Rörelseresultatet har förbättrats vilket beror på att vi fått ersättning för det intäktsbortfall som uppkom när fastigheten Lantmätaren 10 såldes. Totalt 7,2 miljoner kronor som fördelats på två år. När projektet är slutfört, vilket beräknas ske under 2021, kan vi summera hela affären.

Föreningen har ett större lån som är bundet till oktober 2021. Det har en ränta på 4,01 %. När lånet skrivs om kommer vi att få lägre ränta. Styrelsen bevakar låneläget löpande för att minimera våra räntekostnader. Föreningen har ett stabilt eget kapital och bra kassaflöde.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2019/2020

Föreningen har sålt två lägenheter som tidigare hyrts ut som hyresrätter för totalt 2,1 miljoner kronor.

Under 2019 började försäljningen av lägenheter i den nya föreningen Brf Lagberget, som nu äger fastigheten på Norra Kyrkogatan 6. Lokalerna ägdes tidigare av vår förening. Inflyttningen i Brf Lagberget startade i december 2020. Projektet beräknas avslutas våren 2021.

Vi har genomfört fyra större underhållsaktiviteter under verksamhetsåret, alla finansierade med egna medel:

OVK-besiktning

Den obligatoriska och lagbundna ventilationskontrollen, OVK-besiktningen, tog lång tid att genomföra. Bland annat var det svårt att hantera luftflödet i de gamla husen. Lösningen blev att föreningen fick sätta in speciella fläktar som tillsammans med nya takfläktar kunde ge godkänt luftflöde.

Trapphusrenovering

Vi slutförde renoveringarna av trapphusen på Västra Kanalgatan 9 och 11 och passade samtidigt på att höja standarden genom fina materialval.

Fasadmålning

I samband med omställningsarbetet av fastigheten på Norra Kyrkogatan 6 passade vi på att måla om fasaden på Norra Strandgatan 3. Vi medverkade också till att bygglov söktes så flera lägenheter på Norra Strandgatan 3 kunde bygga balkonger. Intrycket har blivit en vacker fasad mot Gamla badhuset och Klarälven.

Ny hiss

I den gamla delen av fastigheten har det varit driftstörningar på hissarna. Allra värst drabbades Herrgårdsgatan 2B, där hissen stod still av och till under sommaren 2019. Där kunde till slut en ny hiss installeras med kort varsel.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Styrelsen har under hösten 2020 börjat se över några av våra större avtal. Flera av dem slöts för tio år sedan när föreningen bildades. Även försäljningen av Norra Kyrkogatan 6 bidrar till att förhållandena har ändrats.

Vi har bytt belysning i garagen för att minska elförbrukningen och samtidigt få förbättrad belysning.

Under hösten 2020 startade arbetet med att renovera trapphusen på Herrgårdsgatan 4 C och D och portal och källarkorridorer i dess anslutning. Arbetena väntas bli klara i början av 2021.

” Vi kommer alltid att sträva efter att vara en av Karlstads ledande bostadsrättsföreningar. Det innebär att vi ska verka för ett tryggt, trivsamt och kostnadseffektivt boende”.

/Styrelsen Brf Kanalhusen

Föreningens kontor: Norra Strandgatan 3, 652 24 Karlstad

Styrelsen: styrelsen@kanalhusen.se

