

# Kanalhusen

Styrelsen sammanfattar verksamhetsåret 2020/2021

Kom ihåg att  
poströsta senast  
**11 februari**

# Ordförande har ordet

Den 14 februari har Brf Kanalhusen föreningsstämma. Det blir åter en poströstningsstämma.

**Du röstar på stämman genom att fylla i den poströstningsblankett som finns bifogad. Lämna den i postfacket på föreningslokalen senast 11 februari.**

Styrelsen har tagit detta beslut på grund av smittoläget i pandemin. Det skulle ha varit roligt att få träffa dig och de andra medlemmarna och redovisa allt positivt som har hänt samt få in olika synpunkter. Än en gång får jag i stället skriva att vi hoppas kunna bjuda in till en informationsträff senare under 2022.

Vi är en av Karlstads största bostadsrättsföreningar och vi strävar efter att utveckla föreningen så att alla som bor här ska känna att boendet är tryggt, trivsamt och kostnadseffektivt.

Föreningen har en plan för fastighetsunderhåll som vi följer, och vi har hittills klarat av att underhålla fastigheten utan att behöva ta nya lån. Styrelsen har också förhandlat om avtalen om fastighetsskötsel och lånevillkor, och det kommer ge lägre kostnader för föreningen framöver.

Styrelsen är en viktig del av föreningen och arbetar hela tiden för att medlemmarnas boendemiljö ska bli så bra som möjligt. Vi vill också att du som bor här ska känna gemenskap med alla andra som bor i vårt fina kvarter.

Vi har därför bland annat ställt i ordning en medlemslokal som fått namnet Innerfickan. Den är till för alla medlemmar och kan lånas för födelsedagsfester, bokklubbar, hockeyaftnar eller liknande. Även innergården har fått flera sittplatser och vi planerar för att bygga en pergola med grillplats där.

Hoppas att du trivs i vår förening och att vi snart kan lämna den här pandemin bakom oss.



*Hälsningar  
Elisabeth Wikman  
Ordförande i Brf Kanalhusen*

## Brf Kanalhusen i korthet

### Vad

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

### För vem

Brf Kanalhusen består av 186 lägenheter varav 8 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

Föreningen har ett brutet verksamhetsår. Det löper mellan 1 september och 31 augusti. Under det senaste verksamhetsåret, som avslutades 31 augusti 2021, gör föreningen för första gången på länge ett positivt nettoresultat på 844 833 kronor. Siffror i parentes avser förra verksamhetsåret.

- Nettoomsättning 9 629 683 kr (9 767 155 kr)
- Rörelseresultat 3 686 846 kr (1 091 232 kr)
- Resultat efter finansiella poster 844 833 kr (- 1 915 852 kr)
- Soliditet 56% (53%)

## Kommentarer

Nettoomsättningen består främst av avgifter och hyror för bostäder och lokaler. Avgifterna för bostadsrättslägenheterna har inte höjts sedan föreningen tog över fastigheten. Hyrorna för hyreslägenheter höjs enligt avtal med hyresgästföreningen.

Rörelseresultatet förbättrades genom att slutavräkningen för projekt Norra Kyrkogatan 6 skett. Totalt har projektet inneburit ett positivt resultat för föreningen på 30,5 miljoner kronor, varav 6,2 miljoner kronor avser det senaste verksamhetsåret.

Efter avdrag för räntekostnader återstår ett positivt resultat på 844 833 kronor. De finansiella kostnaderna kommer att minska mycket framöver eftersom styrelsen skrivit om de lån som togs upp i samband med att föreningen förvärvade fastigheten.

Styrelsen bedömer att föreningen har en god ekonomi och vi har ett mycket positivt kassaflöde.

## Väsentliga händelser under 2020/2021

### Renovering av trapphus, portal och källargång

Projektet slutfördes under 2021 och innebär uppfräschning av trapphus, källargångar och portal vid Herrgårdsgatan. Vi har även installerat fler automatiska dörröppnare.

### Norra Kyrkogatan 6, numera Brf Lagberget

Tidigare ägde Brf Kanalhusen huset på Norra Kyrkogatan 6, där hyrde Karlstads kommun kontorslokaler av oss. Kommunen sade upp hyresavtalet och vid flera extra stämmor diskuterades frågan. Medlemmarna röstade för att fastigheten skulle säljas och omvandlas till bostadsrätter i egen förening. Alternativet hade varit att i egen regi förvandla den till bostadsrätter. Renoveringen är klar och en ny bostadsrättsförening har bildats där, Brf Lagberget. Nu är det stora projektet klart. Affären har inneburit ett positivt resultat på 30,5 miljoner kronor för Brf Kanalhusen.

### Omförhandling av HSB-avtalen

Under året har styrelsen omförhandlat avtalen om fastighetsskötsel och förvaltning eftersom fastigheten har förändrats i och med omställningen av Norra Kyrkogatan 6. De nya avtalen innebär nästan halverade kostnader för föreningen.

### Försäljning av lägenheter

Föreningen har sålt fyra lägenheter för totalt 7 905 000 kronor. Nu återstår 8 hyresrätter varav 2 används som övernattninglägenhet och till den nya medlemslokalen Innerfickan.

### Ny belysning i garagen

För att minska energiförbrukningen har vi bytt till LED-belysning med rörelsevakt i garagen. Detta arbete fortsätter även innevarande år med byten i fler lokaler.

## Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

### Omförhandling lån och räntor

Styrelsen har hösten 2021 omförhandlat alla lån på SBAB. Räntorna har blivit mycket lägre. Dessutom har vi gjort en extra amortering på 14 miljoner kronor. Styrelsen följer aktivt ränteutvecklingen och kommer att förhandla om nya villkor om marknadsläget så kräver. Den förändring vi gjort innebär en lägre räntekostnad om ca 1 miljon kronor per år.

### Byte av hissar Herrgårdsgatan 2A och 4A

Förra året stod hissen på Herrgårdsgatan 2 B still under många veckor. Nu var det Herrgårdsgatan 4 A som råkade ut för ett liknande stillestånd. Därför är nu alla de gamla hissarna utbytta.

### Teliaavtalet

Styrelsen har också förhandlat om avtalet med Telia. Det innebär att under 2022 kommer alla boende kostnadsfritt få bredband med snabbare hastighet. Kostnaden för både tv och bredband tas i fortsättningen av föreningen.

### Laddplatser

Styrelsen undersöker vilka möjligheter det finns att installera laddplatser för elbilar i våra garage. Ärendet är mycket komplicerat. Vi har bland annat varit i kontakt med brandmyndigheterna, haft samtal med Karlstad Energi samt varit på studiebesök hos andra bostadsrättsföreningar för att se på olika typer av installationer. Vi har också kontaktat olika leverantörer för att få en kostnadsuppfattning. Styrelsen fortsätter arbeta med frågan.



*”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