

ÅRSREDOVISNING 2025 - 2026

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Kanalhusen

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 769614-0578 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006 och fastigheten övertogs 15 december 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lantmätaren 8	2006-03-14	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Vicevärd, kontor och förvaltning
Anders Haag är vicevärd och föreningens kontor på Norra Strandgatan 3 är öppet helgfria tisdagar kl. 16-18. Vicevärden nås på telefon 054-10 18 10 eller via e-post: vice-vard@kanalhusen.se.
Föreningens hemsida finns på www.kanalhusen.se

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen har avtal med HSB Värmland för att sköta den ekonomiska-, och delar av, den tekniska förvaltningen, med bland annat energirådgivning. Fastighetsskötseln sköts av Gräsdalens Service AB.

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
8	lokaler (hyresrätt), varav 4 verksamhetslokaler	776
179	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 640
7	lägenheter (hyresrätt)	384
89	garageplatser	2 300
Totalt 283 objekt		**16 100**

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 87 st 2 rok, 43 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Lägenheterna har adresserna: Herrgårdsgatan 2A, 2B, 4A, 4B, 4C och 4D, Västra Kanalgatan 9 och 11 och Norra Strandgatan 1 och 3.

Föreningen har fyra verksamhetslokaler vars hyresgäster vid verksamhetsårets slut är:
Fonus Ekonomisk förening, Gruppresor AB, Frisör Annika Broms AB och Printmaster Texhouse AB.

Föreningen disponerar en lokal som föreningens kontor och övriga används som förråd.

Två av föreningens hyreslägenheter används som övernattningslokal och medlemslokal.

Samtliga garageplatser har elbilsladdare installerade som kan kopplas på för en extra avgift.
Det finns även 5 platser för motorcyklar i garaget.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elisabeth Wikman	Ordförande	2026-02-17
Victor Colebring	Vice ordförande	2025-02-12
Kristina Fransson	Sekreterare	2026-02-17
Janet Gjester Petterson	Ledamot	2025-02-12
Urban Nilsson	Ledamot	2026-02-17
Arne Ohlson	Ledamot	2026-02-17
Ulf Karlsson	Ledamot	2026-02-17
Jonas Johansson	Suppleant	2026-02-17
Malin Persson	Suppleant	2026-02-17
Richard Gustafsson	Suppleant	2026-02-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Janet Gjester Pettersson och Arne Ohlson samt suppleanterna Jonas Johansson, Richard Gustafsson och Malin Persson. Victor Colebring avgår då han flyttar från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen hade konstituerande möte den 26 februari 2026. Förutom ordinarie styrelsemöten har arbetsgrupper haft diskussioner och möten om pågående projekt.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit WeAudit Sweden AB med auktoriserad revisor Urban Johansson som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit Carolina Camén (sammankallande), Madeleine Hyllengren samt Kristin Van Dalen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 februari 2026 på Hotell Scandic Winn.
Protokollet finns på föreningens hemsida: www.kanalhusen.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 2025-09-01 med 5%. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 3% från 2026-10-01. Orsaken till höjningarna är att föreningens ekonomi påverkas av stigande inflation, högre räntor på föreningens lån och prishöjningar på bland annat el och vatten. Bredband och tv från Telia ingår i årsavgiften.

Hyreslägenheterna fick efter förhandling en hyreshöjning med i genomsnitt 3,5% från 2026-01-01.

Föreningen har en 40 årig aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som har uppdaterats och reviderats under året i samarbete med HSB. I samband med detta arbete har fastighetsbesiktning genomförts av fastighetsförvaltaren.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. 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 och är preliminärt planerad till 2040-talet.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets underhåll och investeringar:
Efter mycket förberedelser har en renovering genomförts av trapphuset på Herrgårdsgatan 2 B. Inledningsvis granskades alla trapphus på Herrgårdsgatan av en expert på sekelskifteshus. Renoveringsarbetet avslutades i januari 2026. Fastigheten är av särskilt kulturhistoriskt intresse och renoveringen har gjorts för att bevara och viss mån efterlikna den tidstypiska sekelskiftesatmosfären.

I september 2025 genomfördes en obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) i alla föreningens lägenheter och lokaler. Fastigheten fick anmärkning på tre takfläktar och detta har åtgärdats. Flera lägenheter fick anmärkningar av olika dignitet, dessa håller på att åtgärdas.

Pergolan har fått tak i form en automatiserad markis för att öka användbarheten och ny armatur har satts upp. Viss komplettering av möbler och husgeråd har gjorts till övernattningslägenheten och Innerfickan.

Förstärkning av de gamla ytterdörrarna på Herrgårdsgatan 2A och 2B för att försvåra vid inbrottsförsök.

Ny skyltning av nödutgångar och byte till LED-lampor i de så kallade brandtrapporna.

Tidigare års större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2012-2013	Nytt skalskydd och ny ytterdörr portalen Herrgårdsgatan 4C.
2013-2014	Grind på Norra Kyrkogatan 6, och påbörjat projekt för värmeåtervinningssystem.
2014-2015	Nya hissar på Norra Strandgatan 1 och 3 och värmeåtervinningssystem.
2015-2016	Renovering av trapphus på Norra Strandgatan 1 påbörjas och nya hissar installeras på Västra Kanalgatan 11.
2016-2017	Byte av hissar på Herrgårdsgatan 4B/4C och på Västra Kanalgatan, renovering av trapphus Norra Strandgatan 1, start av tak- och fasadrenoveringar.
2017-2018	Byte av hissar på Herrgårdsgatan 4D, tak- och fasadrenoveringar och arbetet med byte av takfönster fortsatte och avslutades. Ny säkerhetsanordning installerades på taket.
2018-2019	Grind på Västra Kanalgatan. Renovering av balkonger på huskropparna från början av 1900-talet, på Herrgårdsgatan och Västra Kanalgatan. Trapphusrenovering på Västra Kanalgatan 9 och 11 påbörjades.
2019-2020	Genomfört OVK-besiktning med tillhörande åtgärder samt ny hiss installerad på Herrgårdsgatan 2B. Målning av fasaden på Norra Strandgatan 3. Uppstart av trapphusrenoveringar på Herrgårdsgatan 4C och 4D.
2020-2021	Slutfört renovering av trapphus, portal och källargångar på Herrgårdsgatan 4C och 4D. Påbörjat planering av hissbyte på Herrgårdsgatan 2A och 4A. Bytt ut 80 armaturer i garagen.
2021-2022	Slutfört hissbyten på Herrgårdsgatan 2A och 4A. Bytt ut armaturer i förråd och cykelrum, renovering av loftgångar på Herrgårdsgatan. Byggt och inrett en pergola på innergården.
2022-2023	Installerat elbilsladdare på samtliga garageplatser och installerat 32 givare för stabilare inomhustemperatur.
2023-2024	Byte till IT-telefoni för porttelefonerna, målat om ytterdörrar på Herrgårdsgatan 2A och 2B och inköp av hjärtstartare.
2024-2025	Kittat om blindfönster i tornet i hörnet av Västra Kanalgatan och Norra Strandgatan och åtgärdat invändiga fuktskador där. Inköp av ytterligare en hjärtstartare.

Energi och miljö
Under verksamhetsåret 2014/15 investerade föreningen i ett större värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage togs tillvara. Dessutom har föreningen ett värme-optimeringssystem för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen i lägenheterna. Föreningen har också uppgraderat en mindre frånluftsvärmepump och genomfört åtgärder som syftar till att spara energi såsom effektivare belysning med LED-lampor och intelligentare styrsystem för belysning och inomhustemperatur.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 1 av hyresrätterna upplåtits/sålts.
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 258, varav röstberättigade 179 (en per bostadsrätt).

Första advent 2025 bjöds medlemmarna in till ett traditionsenligt glöggmingel på lilla innergården. I augusti 2026 arrangerades en välbesökt arbetsdag som följdes av ett uppskattat kräft-knytis på Stora innergården.

Under året har styrelsen delat ut flera nyhetsbrev och uppdaterat hemsidan för att informera om vad som händer i föreningen.

Övernattningslägenhet
Föreningen har en lägenhet som medlemmar och deras gäster kan hyra för tillfällig övernattning. Övernattningslägenheten är fullt utrustad och hyrdes under verksamhetsåret ut för 450 kronor per natt. Uthyrningen hanteras av vicevärden.

Medlemslokal
Föreningen har en lägenhet som fungerar som medlemslokal, den heter Innerfickan. Medlemmarna kan låna den för att

ha studiecirklar, kalas eller annat samkväm. Den har 15 sittplatser, kök, toalett och altan. Det går att övernatta i Innerfickan till samma taxa som för övernattningslägenheten.

Anpassning för rörelsehindrade
Fastigheten är anpassad för rörelsehindrade. Det innebär att det bland annat är möjligt att nå i princip alla entréer utan trapphinder och flera entrédörrar har automatisk öppnare.

Brandsäkerhet
Styrelsen har ett systematiskt brandskyddsarbete baserat på lagar, regler, råd och anvisningar från bland annat Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Utrymningsvägarna är markerade i samarbete med HSB Värmland och Utvägen AB. Brandskyddsrond utförs av Nygrens Brandservice AB. Det digitala brandvarningssystemet Tryva är installerat i garagen.

Skyddsrum
Brf Kanalhusen har tre skyddsrum som används till förråd. De ska vid en krissituation snabbt kunna tömmas och ställas i ordning för att kunna ta emot cirka 400 personer.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	177	163	136	164	164
Skuldsättning, kr/kvm	6 176	6 190	6 321	6 640	7 453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 866	7 914	8 082	8 490	9 629
Räntekänslighet, %	11	12	13	14	16
Energikostnad, kr/kvm	149	124	132	141	139
Årsavgifter, kr/kvm	694	661	629	599	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	77	78	76	78
Totala intäkter, kr/kvm	703	673	633	629	598
Nettoomsättning, tkr	11 318	10 838	10 198	9 880	9 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 064	-2 180	-2 621	-2 579	-2 809
Soliditet, %	62	62	62	61	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar, planerat underhåll och högre driftskostnader för el, värme, vatten mm.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 116 tkr. Kassan har även förstärkts med 1 500 tkr genom försäljning av en av hyreslägenheterna. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/m2 vilket är något högre än tidigare år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning 2026-10-01 med 3%.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	162 785 497	0	657 047	163 442 544
Upplåtelseavgifter, kr	16 976 297	0	842 953	17 819 250
Underhållsfond, kr	6 530 984	0	589 256	7 120 240
S:a bundet eget kapital, kr	**186 292 778**	**0**	**2 089 256**	**188 382 034**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 527 153	-2 180 312	-589 256	-23 296 721
Årets resultat, kr	-2 180 312	2 180 312	-3 064 194	-3 064 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-22 707 465**	**0**	**-3 653 450**	**-26 360 915**
S:a eget kapital, kr	**163 585 313**	**0**	**-1 564 194**	**162 021 119**

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Enligt stadgarna skall reserveringen motsvara 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket innebär 760 902 kr.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-23 296 721
Årets resultat, kr	-3 064 194
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-26 360 915**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-760 902
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 273 830
Balanseras i ny räkning, kr	**-25 847 987**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 317 658	10 836 723
Övriga rörelseintäkter		3 450	800
Summa Rörelseintäkter		**11 321 108**	**10 837 523**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 345 316	-4 922 982
Övriga externa kostnader	Not 4	-623 998	-474 747
Personalkostnader	Not 5	-465 618	-446 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-4 643 807	-4 640 988
Summa Rörelsekostnader		**-12 078 739**	**-10 485 496**
Rörelseresultat		**-757 632**	**352 027**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 327	207 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 432 889	-2 739 657
Summa Finansiella poster		**-2 306 562**	**-2 532 340**
Resultat efter finansiella poster		**-3 064 194**	**-2 180 312**
Resultat före skatt		**-3 064 194**	**-2 180 312**
Årets resultat		**-3 064 194**	**-2 180 312**

Balansräkning

		2026-08-31	2025-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	247 772 558	251 487 111
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	391 773	582 439
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	370 125
Summa Materiella anläggningstillgångar		**248 164 331**	**252 439 675**
Summa Anläggningstillgångar		**248 164 331**	**252 439 675**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		79 982	2 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	46 214	43 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	273 016	242 022
Summa Kortfristiga fordringar		**399 212**	**288 181**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	14 681 913	12 614 809
Summa Kassa och bank		**14 681 913**	**12 614 809**
Summa Omsättningstillgångar		**15 081 125**	**12 902 990**
Summa Tillgångar		**263 245 456**	**265 342 665**

Balansräkning

		2026-08-31	2025-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 261 794	179 761 794
Fond för yttre underhåll		7 120 240	6 530 984
Summa Bundet eget kapital		**188 382 034**	**186 292 778**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 296 721	-20 527 153
Årets resultat		-3 064 194	-2 180 312
Summa Ansamlad förlust		**-26 360 915**	**-22 707 465**
Summa Eget kapital		**162 021 119**	**163 585 313**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	27 000 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**27 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	99 432 106	72 660 526
Leverantörsskulder		301 483	228 708
Skatteskulder		34 948	23 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	43 993	44 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 411 807	1 799 876
Summa Kortfristiga skulder		**101 224 337**	**74 757 352**
Summa Skulder		**101 224 337**	**101 757 352**
Summa Eget kapital och skulder		**263 245 456**	**265 342 665**

Kassaflödesanalys

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-757 632	352 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 643 807	4 640 988
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 643 807**	**4 640 988**
Erhållen ränta	126 327	207 317
Erlagd ränta	-2 896 299	-2 200 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 116 204**	**3 000 236**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-111 032	135 308
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	158 815	55 611
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**47 783**	**190 919**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 163 987**	**3 191 156**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-368 463	-370 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-368 463**	**-370 125**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 500 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-228 420	-2 119 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 271 580**	**-2 119 250**
Årets kassaflöde	**2 067 104**	**701 781**
Likvida medel vid årets början	**12 614 809**	**11 913 028**
Likvida medel vid årets slut	**14 681 913**	**12 614 809**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet
Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Apartment Bostad IV AB, org.nr 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 jämställas 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 föreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Resultaträkning
Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2025/2026 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2024/2025 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna. Stämman beslutar om reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från

räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan reovisas i enlighet med FAR RedU 9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostander, totalt 299 502 690 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde överstiger skattemässigt värde. Om förenignen 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.

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Total kvm kan innehålla schablonvärden för vissa ytor, t ex garage.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 771 847	8 320 716
	Hyror bostäder	611 422	662 037
	Hyror lokaler	819 372	805 011
	Hyror garage och parkeringsplatser	693 072	658 986
	El laddplatser	35 603	26 185
	Hyror gästlägenhet	152 100	129 600
	Hyror övrigt	128 690	118 215
	Övriga primära intäkter	124 752	135 173
	Summa Bruttoomsättning	**11 336 858**	**10 855 923**
	Hyresbortfall	-19 200	-19 200
	Summa	**-19 200**	**-19 200**
	Summa Nettoomsättning	**11 317 658**	**10 836 723**

Not 3	Driftskostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-867 585	-971 916
	Snö och halk-bekämpning	-12 127	-64 007
	Reparationer	-345 399	-270 634
	Planerat underhåll	-1 273 830	-171 646
	El	-704 296	-568 481
	Uppvärmning	-1 161 338	-945 947
	Vatten	-536 797	-487 442
	Sophämtning	-372 505	-373 215
	Fastighetsförsäkring	-160 699	-167 631
	Kabel-TV och bredband	-437 623	-437 259
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-438 164	-427 004
	Övriga driftkostnader	-34 954	-37 800
	Summa Driftskostnader	**-6 345 316**	**-4 922 982**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Lokalkostnader	-51 732	-51 732
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-109 764	-57 031
	Administrationskostnader	-98 585	-90 211
	Extern revision	-49 402	-52 831
	Konsultkostnader	-97 168	-6 963
	Föreningsverksamhet	-187 299	-184 712
	Övriga förvaltningskostnader	-30 049	-31 266
	Summa Övriga externa kostnader	**-623 998**	**-474 747**

Not 5	Personalkostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-159 294	-145 886
	Löner till anställda	-241 200	-241 200
	Sociala avgifter	-65 124	-59 694
	Summa Personalkostnader	**-465 618**	**-446 780**

Föreningen har en anställd vicevärd

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-4 350 999	-4 343 326
	Avskrivning på markanläggning	-21 201	-21 201
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-271 608	-276 461
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-4 643 807**	**-4 640 988**

Not 7	Byggnader och mark	2026-08-31	2025-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	220 899 414	220 899 414
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	212 008	212 008
	Årets investeringar	657 646	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**302 035 789**	**301 378 143**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-49 891 032	-45 526 505
	Årets avskrivningar	-4 372 200	-4 364 527
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-54 263 232**	**-49 891 032**
	Utgående redovisat värde	**247 772 558**	**251 487 111**

Taxeringsvärde	*2026-08-31*	*2025-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 234 000	2 234 000
Summa	**253 634 000**	**253 634 000**

Ställda säkerheter	*2026-08-31*	*2025-08-31*
Fastighetsinteckning	165 541 000	165 541 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**165 541 000**	**165 541 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-08-31	2025-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 546 854	1 546 854
	Årets investeringar	80 942	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 627 796**	**1 546 854**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-964 415	-687 954
	Årets avskrivningar	-271 608	-276 461
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 236 023**	**-964 415**
	Utgående redovisat värde	**391 773**	**582 439**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2026-08-31	2025-08-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	370 125	0
	Årets investeringar	287 521	370 125
	Omklassificering till byggnad	-657 646	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**370 125**

Trapphusrenovering är avslutad och omförd till byggnad. Viss del är kostnadsförd som underhåll.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2026-08-31	2025-08-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	312	189
	Brf Lagberget driftskostnader samt övrig fordran	45 902	43 000
	Summa Övriga fordringar	**46 214**	**43 189**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-08-31	2025-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	66 910	65 898
	Förutbetald TV och bredand	35 473	35 473
	Upplupna ränteintäkter	83 132	116 920
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 501	23 731
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**273 016**	**242 022**

Not 12	Kassa och bank	2026-08-31	2025-08-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	4 692 358	2 785 101
	SBAB	9 989 555	9 829 708
	Summa Kassa och bank	**14 681 913**	**12 614 809**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2026-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	2,72%	2026-12-09	19 745 746	0
SBAB	2,74%	2026-12-11	25 686 360	195 821
SBAB	2,79%	2027-07-13	27 000 000	0
SBAB	2,69%	2027-05-07	27 000 000	0
			99 432 106	**195 821**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	99 432 106
Kortfristig del	99 432 106

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2026-08-31	2025-08-31
Övriga skulder		
Momsskuld	43 993	44 453
Summa Övriga skulder	**43 993**	**44 453**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-08-31	2025-08-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	901 956	846 371
Upplupna arvoden och sociala avgifter	201 844	183 006
Upplupna räntekostnader	123 151	586 561
Övriga upplupna kostnader	184 856	183 938
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 411 807**	**1 799 876**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är fastställd 2026-10-20.

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Org.nr 769614-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2025-09-01 - 2026-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2026-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning

Dokument-ID 09222115557592760783 Signerat UJ

under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2025-09-01 - 2026-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av min elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

_____

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557592760783 Signerat UJ

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557592676848***

Elisabeth Wikman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 17:04:09

Arne Ohlson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 19:45:35

Janet Gjester Petterson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 19:41:46

Urban Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 19:54:16

Kristina Fransson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 19:58:28

Ulf Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 19:51:05

Victor Colebring
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 19:40:22

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-10-21 kl. 14:46:05

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende Bostadsrättsföreningen Kanalhusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557592760783***

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-10-21 kl. 14:47:35