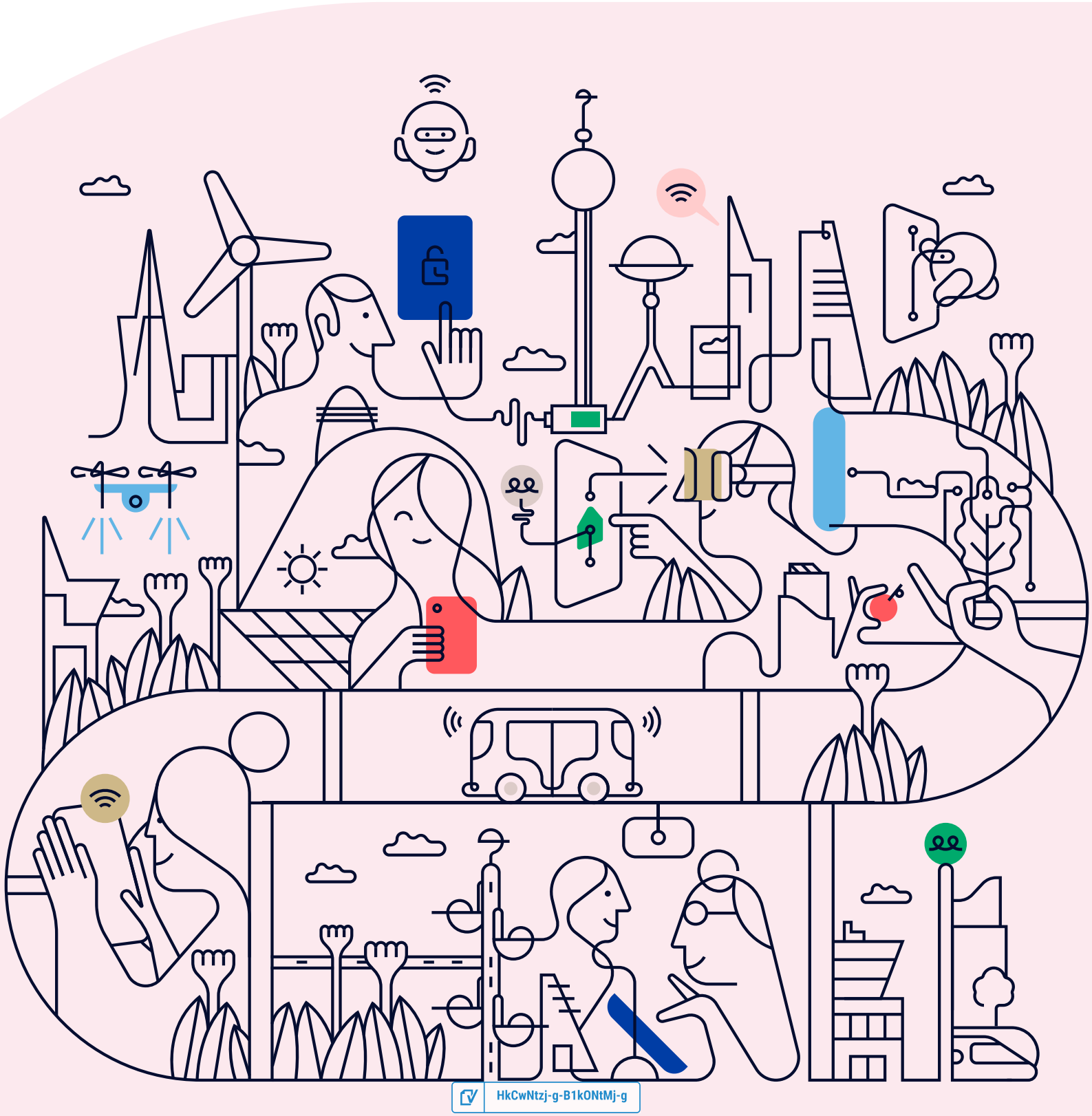
2025
Årsredovisning

Brf Kanalhusen i Kristianstad



HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kanalhusen i Kristianstad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 17

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Garveriet 5	2015	Kristianstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 046 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 046 kvm.

Styrelsens sammansättning

Odd Skyllberg	Ordförande
Kristina Olsson	Styrelseledamot
Lars Gunnar Olsson	Styrelseledamot
Lukas Olsson	Styrelseledamot
Dick Thullgren	Styrelsesuppleant
Susanne Persson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Ingela Lundström

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening avledamöterna eller en av dem i föreningen med suppleanterna

Revisorer

Mats Svensson Godkänd revisor Ernst and Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2025 • Parkeringslinjer 2025

Avtal med leverantörer

Anslutningsavtal -Sophantering	Kristianstad kommun/Renhållningen
Anslutningsavtal -VA	Kristianstad kommun/ C4-TEknik
Ekonomisk förvaltning	SBC
El och värme och service	C4-Energi
Ens&Yong	Revision
Fastihetsförsäkring	Gallagher
Hissar	KONE
Kontroll rökluckor	IcoPal
Låsservice	CITY-Lås
Mätinsamling av el	KTC
Städ	Wickans Puts & Röj
Teknisk förvaltning	FASAB
TV/bredband	Telia
Ventilation	VEAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Läckage i undercentralerna vilket kostat föreningen ca 200.000. Kunde ej erhålla ersättning från PEAB
- Avgiftshöjning för våra lägenheter med 1,5 % fr o m 1/1 2025
- Laddstolpar 12 st installerad

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1%.

Övriga uppgifter

Frågan om solceller på våra tak har varit föremål för intagande av anbud. Vår leverantör av el-och värme C4 Energi avråder För hög kostnad.Vi undersöker nu att installera batteri för att lagra energi när den är billig.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 672 011	3 612 388	3 508 137	3 100 745
Resultat efter fin. poster	-112 036	13 530	81 196	212 261
Soliditet (%)	66	65	65	64
Yttre fond	1 421 946	1 246 595	1 088 580	921 705
Taxeringsvärde	93 000 000	78 800 000	78 800 000	78 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	862	839	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	95,6	92,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 337	9 589	9 739	10 232
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 337	9 589	9 739	10 232
Sparande / kvm totalyta, kr	203	210	231	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	93	91	111	133
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	30	43	34	22
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	34	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	168	175	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,34	3,21	-
Räntekänslighet (%)	10,64	11,12	11,61	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 254 039 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat har belastats av betydande reparationskostnader hänförliga till vattenläckor som uppstått under året i fastighetens undercentral. Med anledning av detta har samtliga rör i undercentralen ersatts med plaströr, vilka bedöms ha bättre motståndskraft mot kommunens höga kalkhalter i vattnet jämfört med de tidigare kopparrören.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	71 200 000	-	-	71 200 000
Fond, yttre underhåll	1 246 595	-13 214	188 565	1 421 946
Balanserat resultat	1 596 357	26 744	-188 565	1 434 535
Årets resultat	13 530	-13 530	-117 408	-117 408
Eget kapital	**74 056 481**	**0**	**-117 408**	**73 939 074**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 623 101
Årets resultat	-117 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 565
Totalt	**1 317 128**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	104 037
Balanseras i ny räkning	**1 421 165**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 672 013	3 612 388
Övriga rörelseintäkter	3	0	36 538
Summa rörelseintäkter		**3 672 013**	**3 648 926**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 373 593	-1 253 825
Övriga externa kostnader	9	-178 884	-179 404
Personalkostnader	10	-152 194	-147 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 348	-821 928
Summa rörelsekostnader		**-2 533 019**	**-2 402 726**
RÖRELSERESULTAT		**1 138 993**	**1 246 200**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 109	74 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 270 138	-1 306 805
Summa finansiella poster		**-1 251 029**	**-1 232 670**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-112 036**	**13 530**
Skatt		-5 372	0
ÅRETS RESULTAT		**-117 408**	**13 530**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	108 941 513	109 763 441
Maskiner och inventarier	13	147 580	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**109 089 093**	**109 763 441**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**109 089 093**	**109 763 441**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 203	17 385
Övriga fordringar	14	2 874 010	3 317 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 398	144 384
Summa kortfristiga fordringar		**2 977 611**	**3 479 658**
Kassa och bank			
Kassa och bank		530 076	519 360
Summa kassa och bank		**530 076**	**519 360**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 507 687**	**3 999 018**
SUMMA TILLGÅNGAR		**112 596 780**	**113 762 458**

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 200 000	71 200 000
Fond för yttre underhåll		1 421 946	1 246 595
Summa bundet eget kapital		**72 621 946**	**72 446 595**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 434 535	1 596 357
Årets resultat		-117 408	13 530
Summa fritt eget kapital		**1 317 127**	**1 609 886**
SUMMA EGET KAPITAL		**73 939 073**	**74 056 481**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 253 106	26 656 197
Summa långfristiga skulder		**37 253 106**	**26 656 197**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	522 548	12 142 005
Leverantörsskulder		108 680	226 921
Skatteskulder		5 372	0
Övriga kortfristiga skulder		-99	13 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	768 100	666 901
Summa kortfristiga skulder		**1 404 601**	**13 049 780**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**112 596 780**	**113 762 458**

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 138 993**	**1 246 200**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	828 348	821 928
	1 967 341	**2 068 128**
Erhållen ränta	19 109	77 478
Erlagd ränta	-1 288 391	-1 306 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**698 059**	**839 596**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 725	-124 460
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 842	182 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**666 492**	**897 303**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-154 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-154 000**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	112 372
Amortering av lån	-1 022 548	-718 305
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 022 548**	**-605 933**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-510 056**	**291 370**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 825 690**	**3 534 320**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 315 634**	**3 825 690**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kanalhusen i Kristianstad är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 112 596	3 066 672
Hyresintäkter p-plats	100 700	100 800
Bredband	183 768	183 768
El, moms	254 039	233 205
Elintäkter laddstolpe moms	11 106	0
Påminnelseavgift	300	120
Pantsättningsavgift	1 749	1 719
Överlåtelseavgift	7 313	8 478
Administrativ avgift	441	970
Andrahandsuthyrning	0	5 258
Vidarefakturerade kostnader	0	11 400
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	**3 672 013**	**3 612 388**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	36 538
Summa	**0**	**36 538**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	49 739	56 416
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 450
Städning enligt avtal	61 594	53 625
Besiktningar	3 168	0
Hissbesiktning	2 805	2 695
Brandskydd	3 351	6 701
Gårdkostnader	4 460	4 958
Gemensamma utrymmen	4 125	292
Snöröjning/sandning	0	3 361
Serviceavtal	41 905	34 643
Avhärdning	0	6 550
Förbrukningsmaterial	16 549	5 285
Summa	**187 696**	**185 975**

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	8 462	7 723
Dörrar och lås/porttele	5 862	12 995
VVS	59 978	2 725
Värmeanläggning/undercentral	46 034	2 538
Ventilation	4 415	5 379
Elinstallationer	605	3 462
Hissar	0	3 005
Vattenskada	1 500	63 382
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 393
Summa	**126 856**	**105 602**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	104 037	0
Mark/gård/utemiljö	0	13 214
Summa	**104 037**	**13 214**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	376 320	366 905
Uppvärmning	121 118	175 588
Vatten	161 625	138 761
Sophämtning/renhållning	71 708	71 567
Summa	**730 771**	**752 821**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 465	43 073
Kabel-TV	56 592	49 748
Bredband	127 176	103 392
Summa	**224 233**	**196 213**

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 905	2 509
Inkassokostnader	971	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	40 221
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	20 625
Styrelseomkostnader	0	180
Fritids och trivselkostnader	1 288	2 549
Föreningskostnader	39 715	5 367
Förvaltningsarvode enl avtal	91 998	88 268
Överlåtelsekostnad	10 290	12 110
Pantsättningskostnad	1 764	3 440
Administration	1 963	4 135
Bostadsrätterna Sverige	6 490	0
Summa	**178 884**	**179 404**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	117 000
Övriga arvoden	10 000	0
Löner till kollektivanst	0	7 800
Arbetsgivaravgifter	24 594	22 769
Summa	**152 194**	**147 569**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 270 138	1 306 805
Summa	**1 270 138**	**1 306 805**

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 310 000	117 310 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**117 310 000**	**117 310 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 546 559	-6 724 631
Årets avskrivning	-821 928	-821 928
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 368 487**	**-7 546 559**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**108 941 513**	**109 763 441**
I utgående restvärde ingår mark med	*18 282 000*	*18 282 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	12 800 000
Summa	**93 000 000**	**78 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	154 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**154 000**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-6 420	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 420**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**147 580**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2	1
Momsavräkning	88 450	11 558
Transaktionskonto	1 727 167	2 236 030
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 874 010**	**3 317 889**

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 550	12 112
Förutbet försäkr premier	22 874	101 644
Förutbet kabel-TV	9 432	9 432
Förutbet bredband	21 196	21 196
Upplupna intäkter	28 346	0
Summa	**93 398**	**144 384**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-01-30	3,50 %	12 968 667	12 968 667
Handelsbanken	2030-04-30	2,82 %	14 021 070	14 021 070
Handelsbanken	2028-12-01	2,82 %	10 785 917	11 808 465
Summa			**37 775 654**	**38 798 202**
Varav kortfristig del			522 548	12 142 005

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 162 914 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	360	-47 579
Uppl kostn el	53 238	48 181
Uppl kostnad Värme	12 068	12 872
Uppl kostn räntor	166 052	184 305
Uppl kostn vatten	13 833	0
Uppl kostn renhållningsavg	0	43 050
Uppl kostnad arvoden	174 000	143 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	52 547	0
Förutbet hyror/avgifter	296 002	282 572
Summa	**768 100**	**666 901**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 160 000	46 160 000

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Avgiftshöjning med 5% från 1/1 2026. På grund av bl a förnyade regler om avskrivningar på våra hus. Riksdagsbeslut. Medför en ökad kostnad på ca 800.000 kr i resultaträkningen för föreningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kristianstad

Kristina Olsson
Styrelseledamot

Lars Gunnar Olsson
Styrelseledamot

Lukas Olsson
Styrelseledamot

Odd Skyllberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst and Young
Mats Svensson
Godkänd revisor

HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.03.2026 15:19

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.03.2026 11:03

DOCUMENT ID:
B1kONtMj-g

ENVELOPE ID:
HkCwNtzj-g-B1kONtMj-g

DOCUMENT NAME:
Brf Kanalhusen i Kristianstad, 769630-2269 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
2f85f9e990f44b14994138ff48040c07fa45fdcca19e808ab0cf3481aca207f287dd0e883e2ae64a6d593f5f438fbe598147e081894ecc0416b89036beb43156

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ODD KJELL VILHELM SKY LLBERG	Signed	26.03.2026 11:40	eID	Swedish BankID
oskyllberg@hotmail.com	Authenticated	26.03.2026 11:38	Low	IP: 81.228.221.160
2. Lars Gunnar Olsson	Signed	26.03.2026 13:31	eID	Swedish BankID
solars4347@telia.com	Authenticated	26.03.2026 13:28	Low	IP: 81.234.156.23
3. ULLA KRISTINA MARIA O LSSON	Signed	26.03.2026 13:54	eID	Swedish BankID
kolssonpost@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 13:53	Low	IP: 81.234.156.225
4. LUKAS OLSSON	Signed	26.03.2026 14:03	eID	Swedish BankID
lukas.olsson93@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 14:01	Low	IP: 46.59.83.198
5. MATS SVENSSON	Signed	26.03.2026 15:19	eID	Swedish BankID
mats.svensson@se.ey.com	Authenticated	26.03.2026 14:37	Low	IP: 213.115.0.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen i Kristianstad, org.nr 769630-2269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen i Kristianstad för räkenskapsåret 20250101--20251231.

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 31 december 2025 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.

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 den 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. Den 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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.

HJRwNtzsWI-H1XJuVYzoWg

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kanalhusen i Kristianstad räkenskapsåret 20250101--20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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
- 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.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mats Svensson
Godkänd revisor

HJRwNtzsWI-H1XJuVYzoWg

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SEALED BY Verified HJRWNTZSWL-H1XJUVYZOWG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.03.2026 15:22

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.03.2026 11:03

DOCUMENT ID:
H1XJuVYzoWg

ENVELOPE ID:
HJRwNtzsWl-H1XJuVYzoWg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse2025.pdf
2 pages

SHA-512:
ea3a6ff1609fcf3175ad974dbdb0e575cb9d9cc11e8a64d
b8916455af1c782d88da921cd3d72dd16642e1a682754f
0dc2fb9362dd513184a0f6cf5ccf3e745a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS SVENSSON	Signed	26.03.2026 15:22	eID	Swedish BankID
mats.svensson@se.ey.com	Authenticated	26.03.2026 15:22	Low	IP: 213.115.0.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed