



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kanalhusen i Kristianstad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Garveriet 5	2015	Kristianstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

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 4046 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Odd Skyllberg	Ordförande
Ingela Lundström	Styrelsesuppleant
Dick Tullgren	Styrelsesuppleant
Anton Hansson	Styrelseledamot
Kristina Olsson	Styrelseledamot
Lars Gunnar Olsson	Styrelseledamot
Lukas Olsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Britta Ljungbertz,  
Tommy Nilsson

Susanne Thomasson Sammankallande

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna, Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med suppleanterna

### Revisorer

Mats Svensson Revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Planerade underhåll

2025 ● Parkeringslinjer 2025

### Avtal med leverantörer

Anslutningsavtal -Sopphantering	Kristianstad kommun/Renhållningen
Anslutningsavtal -VA	Kristianstad kommun/ C4-TEknik
Ekonomisk förvaltning	SBC
El och värme och service	C4-Energi
Revision	Ernst & Young
Fastighetsförsäkring	Folksam tom 241001, fr om 241001 Gallagher
Hissar	KONE
Kontroll rökluckor	IcoPal
Låsservice	CITY-Lås
Mätinsamling av el	KTC
Städ	Wickans Puts & Røj
Teknisk förvaltning	FASAB
TV/bredband	Telia
Ventilation	VEAB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året beslutade styrelsen att införskaffa laddstolpar för elbilar. Efter bidrag från Naturvårdsverket blir det en kostnad på 154.000 kr för föreningen

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt till nytt försäkringsbolag (Gallagher) för våra fastigheter p g a skyhöga avgiftshöjningar.Villkoren är dock detsamma för våra medlemmar, Byte skedde den 1/10 -24.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 612 388	3 508 137	3 100 745	2 971 852
Resultat efter fin. poster	13 530	81 196	212 261	618 134
Soliditet (%)	65	65	64	64
Yttre fond	1 246 595	1 088 580	921 705	733 140
Taxeringsvärde	78 800 000	78 800 000	78 800 000	69 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	839	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	92,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 589	9 739	10 232	10 336
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 589	9 739	10 232	10 336
Sparande per kvm totalyta, kr	210	231	262	357
Elkostnad per kvm totalyta, kr	91	111	133	85
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	34	22	23
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	29	23	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	175	177	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,21	-	-
Räntekänslighet (%)	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 233 232 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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	71 200 000	-	-	71 200 000
Fond, yttre underhåll	1 088 580	-30 550	188 565	1 246 595
Balanserat resultat	1 673 176	81 196	-188 565	1 596 357
Årets resultat	81 196	-81 196	13 529	13 529
<b>Eget kapital</b>	<b>74 042 952</b>	<b>0</b>	<b>13 529</b>	<b>74 056 481</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 784 922
Årets resultat	13 529
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 565
<b>Totalt</b>	<b>1 609 886</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	13 214
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 623 100</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 612 388	3 508 137
Övriga rörelseintäkter	3	36 538	179 179
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 648 926</b>	<b>3 687 316</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 253 825	-1 233 882
Övriga externa kostnader	9	-179 404	-155 822
Personalkostnader	10	-147 569	-120 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-821 928	-821 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 402 726</b>	<b>-2 331 946</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 246 200</b>	<b>1 355 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 135	21 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 306 805	-1 295 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 232 670</b>	<b>-1 274 174</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>13 530</b>	<b>81 196</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13 530</b>	<b>81 196</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	109 763 441	110 585 369
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 763 441</b>	<b>110 585 369</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 763 441</b>	<b>110 585 369</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 385	37 309
Övriga fordringar	13	3 317 889	2 045 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	144 384	3 343
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 479 658</b>	<b>2 086 531</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		519 360	1 500 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>519 360</b>	<b>1 500 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 999 018</b>	<b>3 586 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 762 458</b>	<b>114 171 900</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 200 000	71 200 000
Fond för yttre underhåll		1 246 595	1 088 580
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 446 595</b>	<b>72 288 580</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 596 357	1 673 176
Årets resultat		13 530	81 196
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 609 886</b>	<b>1 754 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 056 481</b>	<b>74 042 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 656 197	38 881 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 656 197</b>	<b>38 881 587</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 142 005	522 548
Leverantörsskulder		226 921	119 267
Övriga kortfristiga skulder		13 953	4 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	666 901	600 899
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 049 780</b>	<b>1 247 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 762 458</b>	<b>114 171 900</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 246 200</b>	<b>1 355 370</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	821 928	821 928
	<b>2 068 128</b>	<b>2 177 298</b>
Erhållen ränta	77 478	18 182
Erlagd ränta	-1 306 010	-1 241 310
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>839 596</b>	<b>954 170</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 460	2 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	182 167	20 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>897 303</b>	<b>977 373</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	112 372	27 000
Amortering av lån	-718 305	-2 022 548
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-605 933</b>	<b>-1 995 548</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>291 370</b>	<b>-1 018 175</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 534 320</b>	<b>4 552 495</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 825 690</b>	<b>3 534 320</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kanalhusen i Kristianstad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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.

#### 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 066 672	3 006 444
Hysesintäkter p-plats	100 800	96 950
Bredband	183 768	183 768
El, moms	233 205	203 661
Påminnelseavgift	120	180
Pantsättningsavgift	1 719	4 158
Överlåtelseavgift	8 478	6 565
Administrativ avgift	970	0
Andrahandsuthyrning	5 258	6 411
Vidarefakturerade kostnader	11 400	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
<b>Summa</b>	<b>3 612 388</b>	<b>3 508 137</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	180 989
Övriga intäkter	0	-1 810
Försäkringsersättning	36 538	0
<b>Summa</b>	<b>36 538</b>	<b>179 179</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	56 416	46 257
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 450	9 730
Städning enligt avtal	53 625	52 531
Städning utöver avtal	0	619
Hissbesiktning	2 695	2 623
Brandskydd	6 701	6 631
Gårdkostnader	4 958	4 252
Gemensamma utrymmen	292	0
Snöröjning/sandning	3 361	0
Serviceavtal	34 643	37 905
Avhärddning	6 550	0
Förbrukningsmaterial	5 285	8 322
<b>Summa</b>	<b>185 975</b>	<b>168 870</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	7 723	0
Dörrar och lås/porttele	12 995	11 420
VVS	2 725	0
Värmeanläggning/undercentral	2 538	0
Ventilation	5 379	4 425
Elinstallationer	3 462	3 207
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 406
Hissar	3 005	3 638
Vattenskada	63 382	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 393	0
<b>Summa</b>	<b>105 602</b>	<b>31 096</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	30 550
Mark/gård/utemiljö	13 214	0
<b>Summa</b>	<b>13 214</b>	<b>30 550</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	366 905	450 472
Uppvärmning	175 588	139 341
Vatten	138 761	118 853
Sophämtning/renhållning	71 567	66 437
<b>Summa</b>	<b>752 821</b>	<b>775 103</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 073	44 495
Kabel-TV	49 748	0
Bredband	103 392	183 768
<b>Summa</b>	<b>196 213</b>	<b>228 263</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 509	2 632
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	0	1 027
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	40 221	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	18 750
Styrelseomkostnader	180	0
Fritids och trivselkostnader	2 549	648
Föreningskostnader	5 367	5 231
Förvaltningsarvode enl avtal	88 268	84 704
Överlåtelsekostnad	12 110	11 028
Pantsättningskostnad	3 440	5 516
Administration	4 135	3 671
Bostadsrätterna Sverige	0	6 490
<b>Summa</b>	<b>179 404</b>	<b>155 822</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 000	93 500
Löner till kollektivanst	7 800	0
Övriga arvoden	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	22 769	22 814
<b>Summa</b>	<b>147 569</b>	<b>120 314</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 306 805	1 295 679
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	20
<b>Summa</b>	<b>1 306 805</b>	<b>1 295 699</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	117 310 000	117 310 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>117 310 000</b>	<b>117 310 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 724 631	-5 902 703
Årets avskrivning	-821 928	-821 928
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 546 559</b>	<b>-6 724 631</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 763 441</b>	<b>110 585 369</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 282 000</i>	<i>18 282 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
<b>Summa</b>	<b>78 800 000</b>	<b>78 800 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	1	1
Momsavräkning	11 558	11 558
Transaktionskonto	2 236 030	966 146
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>3 317 889</b>	<b>2 045 879</b>

Transaktionskontot avser klientmedelskontot. Borgo räntekonto betraktas som klientmedelskonto.

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	12 112	0
Förutbet försäkr premier	101 644	0
Förutbet kabel-TV	9 432	0
Förutbet bredband	21 196	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 343
<b>Summa</b>	<b>144 384</b>	<b>3 343</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Handelsbanken	2028-01-30	3,50 %	12 968 667	13 076 667
Handelsbanken	2030-04-30	2,82 %	14 021 070	14 246 610
Handelsbanken	2025-12-01	3,75 %	11 808 465	12 080 858
<b>Summa</b>			<b>38 798 202</b>	<b>39 404 135</b>
Varav kortfristig del			12 142 005	522 548

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 185 462 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader avser en återbetalning som inkommit 2025 avseende en faktura som betalats två gånger under 2024.

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	46 160 000	46 160 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjningar av våra lägenheter skedde den 1/1 2025 med 1,5%.

## Underskrifter

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

Kristianstad

---

Anton Hansson  
Styrelseledamot

---

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 & Young  
Mats Svensson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 07:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2025 08:39

DOCUMENT ID:

rybP0lta1g

ENVELOPE ID:

HyDCeFG6kl-rybP0lta1g

DOCUMENT NAME:

Brf Kanalhusen i Kristianstad, 769630-2269 - Årsredovisning 2024.  
pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA OLSSON kolssonpost@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 09:11 27.03.2025 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.156.225
2. Lars Gunnar Olsson solars4347@telia.com	Signed Authenticated	27.03.2025 09:25 27.03.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.156.23
3. ODD KJELL VILHELM SKYLLBERG oskylberg@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 12:31 27.03.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.221.160
4. LUKAS OLSSON lukas.olsson93@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 12:37 27.03.2025 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.83.198
5. Karl Anton Magnus Hansson antonhnssn@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 18:35 27.03.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.84
6. MATS SVENSSON mats.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.03.2025 07:52 28.03.2025 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.0.213

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

## 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 20240101--20241231.

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 2024 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.

## 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 20240101--20241231 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

Ernst & Young AB

Mats Svensson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 07:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2025 08:39

DOCUMENT ID:

SkXv0ltMp1l

ENVELOPE ID:

SJlwAgYzTye-SkXv0ltMp1l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS SVENSSON	Signed	28.03.2025 07:54	eID	Swedish BankID
mats.svensson@se.ey.com	Authenticated	28.03.2025 07:53	Low	IP: 213.115.0.213

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