

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen i Kristianstad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

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

Styrelsen

Odd Skyllberg	Ordförande	
Karl Anton Magnus Hansson	Ledamot	Vald tom 2024
Lars Gunnar Olsson	Ledamot	
Lukas Olsson	Ledamot	Vald tom 2024
Kristina Olsson	Ledamot	
Anders Ljungsholm	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Ljungsholm, Lars Gunnar Olsson, Kristina Olsson och Odd Skyllberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Svensson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Valberedning

Ingrid Bergquist
Ingela Lundström
Margareta Möller
Pia Weinberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Garveriet 5	2015	Kristianstad

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

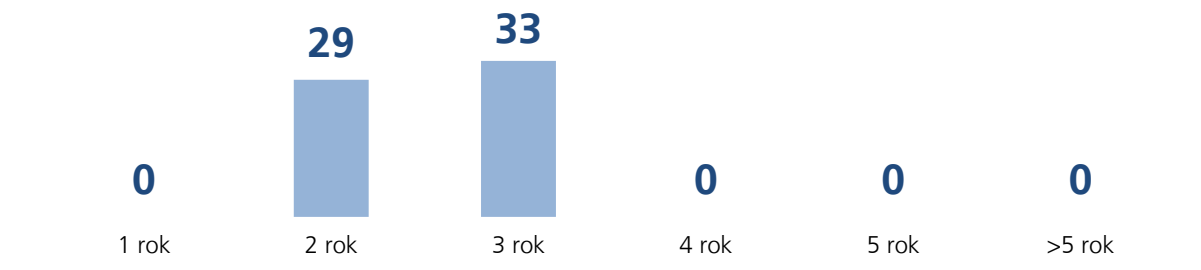
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 046 m², varav 4 046 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Avloppsstammar kontroll,	2024
Parkeringslinjer	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FASAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV/Bredband	Telia
El och värme	C4-Energi
Mätinsamling av el	KTC
Hissar	KONE
Snöröjning	FASAB
Anslutningsavtal-VA	Kristianstad kommun/C4 Teknik
Anslutningsavtal- Sphantering	Kristianstad kommun/Renhållningen
Städ	Wickans Puts o Röj
Fastighetsförsäkring	Folksam
Låsservice	City-Låset
Ventilation	VEAB
Serviceavtal, Fjärrvärme	C4-Energi
Revision	Ernst&Young
Kontroll rökluckor	IcoPal

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 17 % kvinnor och 83 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet, men har två lån att skriva om till årsskiftet 22/23.

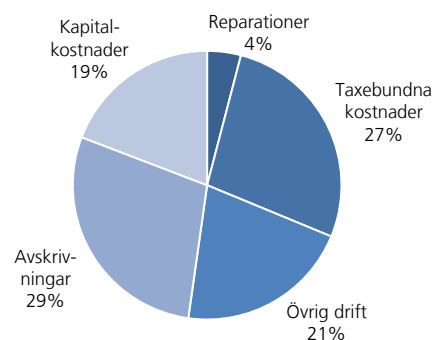
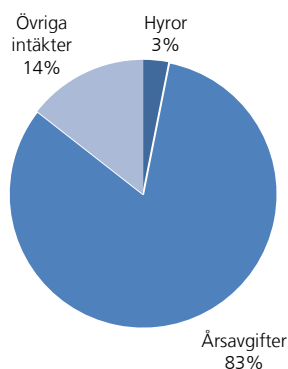
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 111 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 824 769	3 055 669
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 116 492	3 034 761
Finansiella intäkter	4 737	458
Minskning kortfristiga fordringar	27 856	0
Ökning av kortfristiga skulder	81 287	0
	3 230 371	3 035 219
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 527 463	1 247 300
Finansiella kostnader	556 271	344 553
Ökning av kortfristiga fordringar	0	79 648
Minskning av långfristiga skulder	418 911	522 548
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 071
	2 502 645	2 266 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 552 495	3 824 769
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	727 726	769 099

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Två medlemsaktiviteter har hållits under året

- Infobladet **Styrelsen informerar** har utkommit 7 ggr under året. Info sker via anslag på föreningens anslagstavlors samt på föreningens Facebook sida

- Elprishöjning skedde i april månad med 1 krona/kilowatt För närvarande erlägger medlen 2 kr/ kilowatt

- Arbetet med förnyelse av vår uteplats har tagit en paus. Detta i hög grad beroende på föreningens ekonomi de närmaste åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	635	635	635
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 232	10 336	10 465	10 562
Elkostnad/m ² totalyta	133	85	30	53
Värmekostnad/m ² totalyta	22	23	36	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	26	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	85	132	134
Soliditet (%)	64	64	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	212	618	463	420
Nettoomsättning (tkr)	3 101	2 972	2 890	2 990

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 046 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	71 200 000	0	0	71 200 000
Fond för yttre underhåll	921 705	188 565	0	733 140
S:a bundet eget kapital	72 121 705	188 565	0	71 933 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 627 790	-188 565	618 134	1 198 221
Årets resultat	212 261	212 261	-618 134	618 134
S:a fritt eget kapital	1 840 051	23 696	0	1 816 355
S:a eget kapital	73 961 756	212 261	0	73 749 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	212 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 816 355
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-188 565</u>
summa balanserat resultat	1 840 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>21 690</u>
1 861 741

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 100 745	2 971 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 747	62 910
Summa rörelseintäkter		3 116 492	3 034 761
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 306 438	-1 040 745
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 231	-125 016
Personalkostnader	Not 6	-85 794	-81 538
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-825 233	-825 233
Summa rörelsekostnader		-2 352 696	-2 072 533
RÖRELSERESULTAT		763 796	962 228
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 737	458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 271	-344 553
Summa finansiella poster		-551 534	-344 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		212 261	618 134
ÅRETS RESULTAT		212 261	618 134

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	111 407 297
		112 232 530
Summa materiella anläggningstillgångar	111 407 297	112 232 530
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	111 407 297	112 232 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	40 221	40 624
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 564 066
		3 863 793
Summa kortfristiga fordringar	4 604 287	3 904 417
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 604 287	3 904 417
SUMMA TILLGÅNGAR	116 011 584	116 136 947

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 200 000	71 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	921 705	733 140
Summa bundet eget kapital		72 121 705	71 933 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 627 790	1 198 221
Årets resultat		212 261	618 134
Summa fritt eget kapital		1 840 051	1 816 355
SUMMA EGET KAPITAL		73 961 756	73 749 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 327 468	14 657 667
Summa långfristiga skulder		26 327 468	14 657 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 072 215	27 160 927
Leverantörsskulder		129 530	125 040
Övriga skulder		0	3 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	520 615	439 903
Summa kortfristiga skulder		15 722 360	27 729 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 011 584	116 136 947

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 569 617	2 569 617
Hyror parkering	96 950	97 517
Bredbandsintäkter	183 768	183 768
Elintäkter moms	239 758	121 049
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Avgift andrahandsuthyrning	839	0
Öresutjämning	-89	-100
	3 100 745	2 971 852

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	0	32 177
Försäkringsersättning	12 090	30 333
Övriga intäkter	3 657	400
	15 747	62 910

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 612	45 928
	Fastighetsskötsel beställning	0	344
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 235	12 458
	Snöröjning/sandning	5 624	2 757
	Städning entreprenad	39 154	31 519
	Sotning	0	6 185
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 813	0
	Hissbesiktning	2 456	2 344
	Gemensamma utrymmen	0	2 000
	Gård	3 379	3 600
	Serviceavtal	44 469	32 240
	Förbrukningsmateriel	8 788	7 674
		161 530	147 049
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 000	0
	Entré/trapphus	750	0
	Lås	9 077	0
	VVS	19 834	2 019
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 188
	Ventilation	18 007	6 675
	Elinstallationer	11 428	13 738
	Hiss	32 385	43 346
	Mark/gård/utemiljö	16 933	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 038	0
		115 452	68 966
	Periodiskt underhåll		
	Lås	21 690	0
		21 690	0
	Taxebundna kostnader		
	El	536 240	344 822
	Värme	88 005	94 724
	Vatten	93 754	103 217
	Sophämtning/renhållning	66 797	64 349
		784 796	607 112
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 691	33 644
	Bredband	184 279	183 974
		222 970	217 618
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 306 438	1 040 745

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 255	4 377
	Tele- och datakommunikation	224	1 996
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	12 500
	Föreningskostnader	7 166	10 608
	Fritids- och trivselkostnader	1 165	1 877
	Förvaltningsarvode	75 690	80 552
	Administration	17 865	3 318
	Konsultarvode	4 112	3 398
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 490	6 390
		135 231	125 016
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 500	71 100
	Sociala kostnader	10 294	10 438
		85 794	81 538
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	825 233	825 233
		825 233	825 233
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 310 000	117 310 000
	Utgående anskaffningsvärde	117 310 000	117 310 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 077 470	-4 252 237
	Årets avskrivningar enligt plan	-825 233	-825 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 902 703	-5 077 470
	Planenligt restvärde vid årets slut	111 407 297	112 232 530
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 282 000	18 282 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		78 800 000	69 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 800 000	69 800 000
		78 800 000	69 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13	0
	Momsavräkning	11 558	0
	Klientmedel hos SBC	3 497 767	2 774 336
	Fordringar	0	229
	Fordringar kreditfakturor	0	38 795
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		4 564 066	3 863 793

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	733 140	610 140
	Reservering enligt stadgar	188 565	123 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	921 705	733 140

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,820 %	14 472 150	14 641 305	2030-04-30
	Handelsbanken	0,670 %	14 657 667	14 765 667	2023-01-30
	Handelsbanken	3,750 %	12 269 866	12 411 622	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		41 399 683	41 818 594	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 072 215	-27 160 927	
			26 327 468	14 657 667	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 786 943 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 160 000	46 160 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	91 000	91 000
	Sociala avgifter	25 000	25 000
	Ränta	129 121	50 234
	Avgifter och hyror	275 494	273 669
		520 615	439 903

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för medlemmarna med 111 kr/kvadratmeter och år.
- Beslutad höjning av elpriset med ytterligare 50 öre/kilowatt har avbrutits.
- 1 lån förfaller för ny upphandling i december 2022 och ett lån i januari 2023. Stor kostnad för föreningen eftersom vi haft mycket fördelaktiga räntor tidigare.
- Styrelsen uppskattar att föreningen ska erhålla knappt 200,00 kr i ersättning från regeringens el-akut för höga elkostnader under 2022

Styrelsens underskrifter

Kristianstad den / 2023

Odd Skyllberg
Ordförande

Karl Anton Magnus Hansson
Ledamot

Lars Gunnar Olsson
Ledamot

Lukas Olsson
Ledamot

Kristina Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mats Svensson
Extern revisor
Ernst & Young