

# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF  
KANARIEFÅGELN**



# *KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA*

---

Brf Kanariefågeln

746000-0446

Medlemmarna i Brf Kanariefågeln kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 5 maj 2020

Tid, kl.: 18.30

Plats: Limhamns Folkets hus, Linnégatan 61 i Limhamn

Välkomna!

## DAGORDNING

---

1. Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd och närvaro
5. Ordförandens val av två justeringsmän
6. Godkännande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant/er
16. Val av valberedning
17. Beslut om inkomna motioner
18. Övriga anmälda ärenden (inga beslut kan tas på denna punkt)
19. Stämmans avslutande



Brf Kanariefågeln  
Org.nr 746000-0446

Styrelsen för Brf Kanariefågeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.  
Detta är föreningens 72:a verksamhetsår sedan bildandet 1947.

Föreningen är inte HSB-medlem utan köper enbart in ekonomisk och teknisk förvaltning.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1947 på fastigheten Kanariefågeln 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Västanväg 43-49 och Ålggatan 16-20.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg tecknas av den boende.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Rok</b>	<b>Antal</b>
1:	44
2:	90
3:	15
Totalt:	149
Lokaler:	2
Parkeringsplatser:	10
Total lägenhetsyta:	8 289 kvm
Total lokalyta:	382 kvm

Sedan cirka år 2000 har föreningen genomfört ett antal större och mindre projekt. Många stora projekt som yttertak, dränering, relining, internet via fiber, inglasade balkonger, säkerhetsdörrar, plattgångar, planteringar, staket, låssystem etc. är genomförda.

För utförligare info se föreningens hemsida [www.kanariefageln.se](http://www.kanariefageln.se)

*Felt*

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 maj 2019.  
Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.om stämman</b>
John Lundqvist (ordförande)	Föreningen	2021
Madelén Andersson (kassör)	Föreningen	2021
Ann-Marie Manatt (sekreterare)	Föreningen	2021
Kristina Uppström (ledamot)	Föreningen	2020
Lars Karlsson (ledamot)	Föreningen	2020

### **Styrelsesuppleanter**

Tommy Jönsson	Föreningen	2020
Lars-Erik Englund	Föreningen	2020
Kerstin Ekbladh	Föreningen	2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kristina Uppström och Lars Karlsson samt suppleanterna Tommy Jönsson, Lars-Erik Englund och Kerstin Ekbladh.

### **Firmatecknare två i förening**

John Lundqvist, Madelén Andersson och Ann-Marie Manatt. Firman tecknas även av styrelsen i sin helhet.

### **Revisorer**

Bo Rydfelt valdes som internrevisor och Henrik Nielsen som intern revisorssuppleant. Per-Erik Gillberg valdes av stämman som extern ordinarie revisor och Afrodita Cristea som extern revisorssuppleant, båda tjänstgörande på BoRevision i Sverige AB.

### **Valberedning**

Marie-Louise Edvinsson.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll och projekt**

Kodlås har installerats på portar, miljöhus och cykelkällare. Avtalet med HSB för trädgårdsskötsel har setts över och utökats. Arborister har trimmat ner en del av våra större träd. Klimatet i tvättstugan har förbättrats genom installation av ett ventilationsaggregat.

Vi har skrivit kontrakt med Bredband2 och föreningens boende kommer från 15 januari 2020 ha 1Gbit bredbandsuppkoppling inkluderat i månadsavgiften. I samband med detta beslutades att höja månadsavgiften med 75 kr per månad (utöver ordinarie avgiftshöjning) från 1 januari 2020.

En del ”osynligt” underhåll har skett genom att en hel del VVS-komponenter har bytts ut (bland annat styr/reglerkomponenter för värme och tappvatten). Lagstadgad energideklaration har utförts.

Styrelsen uppdaterar löpande underhållsplanen. Den är ett levande dokument och förändras i takt med att åtgärder utförs och behov uppstår.

*JKG*

Vi arbetar med professionell rådgivning och hjälp i form av byggkonsult eller inhyrda branschexperter där så behövs. Större åtgärder upphandlas i princip alltid genom etablerade entreprenadavtal i olika former.

De närmsta åren tittar styrelsen på följande större åtgärder:

Omläggning tak i tvättstuga, värmereglering och byte av fasader och fönster. Fönster- och fasadprojektet är extremt mycket i sin linda och baseras på att våra fönster, balkongdörrar och fasader snart får anses ha nått sin tekniska livslängd och inga kostnader eller tidpunkter finns ännu.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 708 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har budgeterat för att höja årsavgifterna med + 2% från 1 januari 2020. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att hänga med de kostnadsökningar som vi ser på bland annat el och värme samt underhåll med mera.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 714 310 kr. Under året har föreningen amorterat 406 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år. Lån som har lagts om under året har kunnat tecknas med attraktiva räntor på långa bindningstider. Föreningens lån är uppdelade och löper olika perioder för att i möjligaste mån sprida riskerna.

Under 2019 har vi sett över våra amorteringar som hittills skett i en ganska snabb takt. Vi har beslutat att amortera något mindre kommande år för att kunna fondera en bra grund inför det eventuella fasad- och fönsterbytet.

### **Medlemsinformation**

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 166 medlemmar (166 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	6 688	6 332	6 160	6 265	6 036
Rörelsens kostnader	-5 180	-4 682	-5 528	-4 351	-6 105
Finansiella poster, netto	-398	-480	-549	-587	-623
Årets resultat	1 110	1 169	83	1 327	-692
Likvida medel & fin placeringar	5 475	3 655	5 365	4 554	3 110
Skulder till kreditinstitut	22 714	23 121	23 616	24 111	24 590
Fond för yttre underhåll	2 964	3 282	3 068	4 358	4 746
Balansomslutning	31 670	30 834	30 701	30 537	29 684
Fastigheternas taxeringsvärde	159 828	133 126	131 691	131 691	103 778
Soliditet %	24	21	17	17	13
Räntekostnad kr/kvm	46	56	63	67	72
Låneskuld kr/kvm	2 620	2 666	2 713	2 905	2 962
Avgift kr/kvm	708	688	673	657	641

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	162 800	3 282 277	1 872 481	1 169 315	<b>6 486 873</b>
Avsättning år 2019 yttre fond		165 000	-165 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2019		-483 342	483 342		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			1 169 315	-1 169 315	<b>0</b>
Årets resultat				1 109 665	<b>1 109 665</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 800</b>	<b>2 963 935</b>	<b>3 360 138</b>	<b>1 109 665</b>	<b>7 596 538</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 360 137
årets vinst	1 109 665
	<b>4 469 802</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 469 802
	<b>4 469 802</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*PEA*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 079 428	5 905 536
Övriga intäkter	3	608 472	426 104
		<b>6 687 900</b>	<b>6 331 640</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-260 088	-174 538
Planerat underhåll	5	-483 342	-97 300
Fastighetsavgift/skatt		-223 453	-240 179
Driftskostnader	6	-2 620 362	-2 692 035
Övriga externa kostnader	7	-293 984	-207 512
Personalkostnader	8	-256 531	-228 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 042 381	-1 042 381
		<b>-5 180 141</b>	<b>-4 682 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 507 759</b>	<b>1 649 292</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 909	2 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 003	-482 158
		<b>-398 094</b>	<b>-479 977</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 109 665</b>	<b>1 169 315</b>

*felt*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 700 536	26 694 728
Inventarier	10	301 188	349 378
		<b>26 001 724</b>	<b>27 044 106</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 001 724</b>	<b>27 044 106</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		426	8 928
Avräkningskonto HSB Malmö		2 307 010	686 367
Aktuella skattefordringar		3 741	11 071
Övriga fordringar	11	96	23 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	188 821	91 705
		<b>2 500 094</b>	<b>821 563</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 167 753	2 968 578
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 667 847</b>	<b>3 790 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 669 571</b>	<b>30 834 247</b>

*FE*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	13	2 963 935	3 282 277
		<b>3 126 735</b>	<b>3 445 077</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 360 137	1 872 481
Årets resultat		1 109 665	1 169 315
		<b>4 469 802</b>	<b>3 041 796</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 596 537</b>	<b>6 486 873</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	15 020 560	14 948 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 020 560</b>	<b>14 948 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 693 750	8 172 500
Leverantörsskulder		265 696	248 471
Övriga skulder	17	120 814	104 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	972 214	874 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 052 474</b>	<b>9 399 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 669 571</b>	<b>30 834 247</b>

*Pella*

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 109 665	1 169 315
Avskrivningar		1 042 381	1 042 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 152 046</b>	<b>2 211 696</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-57 888	40 372
Förändring av kortfristiga skulder		131 909	-520 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 226 067</b>	<b>1 731 227</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 946 338
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 946 338</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-406 250	-495 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-406 250</b>	<b>-495 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 819 817</b>	<b>-1 710 111</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 654 946	5 365 057
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 474 763</b>	<b>3 654 946</b>

PEG

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 49 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,41 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 872 308	5 701 116
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	32 100	32 400
Hyresintäkter lokaler, ej moms	175 020	172 020
	<b>6 079 428</b>	<b>5 905 536</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	266 328	141 086
Ersättning försäkringsskador	0	3 062
El, ej momsreg	342 144	281 956
	<b>608 472</b>	<b>426 104</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	0	4 329
Material i löpande underhåll	28 816	48 103
Löpande underhåll av bostäder	0	2 500
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	32 846	0
Löpande underhåll tvättutrustning	5 267	0
Löpande underhåll av installationer	15 062	59 273
Löpande underhåll Va/sanitet	45 897	30 063
Löpande underhåll värme	31 990	4 192
Löpande underhåll el	25 261	9 759
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 543	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	5 625
Löpande underhåll av markytor	65 243	0
Försäkringsskador	8 162	10 694
	<b>260 087</b>	<b>174 538</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	200 642	43 750
Periodiskt underhåll va/sanitet	61 250	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	174 575	0
Periodiskt underhåll markytor	0	53 550
Periodiskt underhåll ventilation	46 875	0
	<b>483 342</b>	<b>97 300</b>

*FEI*

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	494 869	543 437
El	605 451	606 502
Uppvärmning	944 898	1 011 027
Vatten	324 911	283 769
Sophämtning	144 345	144 298
Kabel-TV	53 580	52 605
Fastighetsförsäkringar	51 909	50 397
Brandskyddskostnader	399	0
	<b>2 620 362</b>	<b>2 692 035</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	144 344	136 737
Revisionsarvoden	17 368	16 788
Energideklaration	31 250	0
Övriga kostnader	101 023	53 988
	<b>293 985</b>	<b>207 513</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	185 058	165 301
Arvoden valberedning	7 092	1 998
Arvoden internvald revisor	9 000	9 000
	<b>201 150</b>	<b>176 299</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	55 381	52 104
	<b>55 381</b>	<b>52 104</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>256 531</b>	<b>228 403</b>
--	----------------	----------------

*FE*

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	39 876 828	36 930 490
Årets investering i byggnader	0	2 946 338
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 876 828</b>	<b>39 876 828</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-14 742 693	-13 779 091
Årets avskrivningar i byggnader	-963 602	-963 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 706 295</b>	<b>-14 742 693</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	840 850	840 850
<b>Utgående värde mark</b>	<b>840 850</b>	<b>840 850</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	918 625	918 625
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-198 881	-168 291
Årets avskrivningar i markanläggningar	-30 592	-30 590
<b>Utgående värde markanläggningar</b>	<b>689 152</b>	<b>719 744</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>25 700 535</b>	<b>26 694 729</b>
Taxeringsvärden byggnader	77 834 000	67 923 000
Taxeringsvärden mark	81 994 000	63 768 000
	<b>159 828 000</b>	<b>131 691 000</b>

### Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	481 901	481 901
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>481 901</b>	<b>481 901</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 523	-84 333
Årets avskrivningar	-48 190	-48 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-180 713</b>	<b>-132 523</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>301 188</b>	<b>349 378</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	96	584
Övriga fordringar	0	22 908
	<b>96</b>	<b>23 492</b>

*RE*



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetald försäkring	56 061	51 909
Övrigt förutbetalda kostnader	13 618	21 900
Upplupen el-intäkt IMD	73 949	17 896
Upplupen el-intäkt antenner	45 193	0
	<b>188 821</b>	<b>91 705</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	3 282 277	3 068 243
Avsättning till yttre fond	165 000	311 334
Ianspråktagande av yttre fond	-483 342	-97 300
	<b>2 963 935</b>	<b>3 282 277</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	24 925 000	24 925 000
	<b>24 925 000</b>	<b>24 925 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

7 693 750 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 406 250 kr.

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	7 693 750	8 172 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 020 560	14 948 060
	<b>22 714 310</b>	<b>23 120 560</b>

*PKA*

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i Brf Kanariefågeln.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	1,31	2020-03-28	300 000	300 000
SEB Bolån	1,66	2020-08-28	743 750	743 750
SEB Bolån	1,61	2022-10-28	1 025 000	1 025 000
SEB Bolån	1,94	2020-06-28	1 337 500	1 387 500
SEB Bolån	0,59	2022-09-28	1 393 750	1 450 000
SEB Bolån	1,09	2021-09-28	1 714 310	1 714 310
SEB Bolån	1,96	2020-07-28	1 938 750	1 983 750
SEB Bolån	1,33	2026-12-28	2 827 500	2 827 500
SEB Bolån	1,94	2020-06-28	3 373 750	3 418 750
SEB Bolån	0,81	2024-09-28	3 500 000	3 575 000
SEB Bolån	1,84	2025-06-28	4 560 000	4 695 000
			<b>22 714 310</b>	<b>23 120 560</b>

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	68 396	59 601
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	52 418	44 525
	<b>120 814</b>	<b>104 126</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 935	2 542
Förutbetalda hyror och avgifter	559 484	510 409
Förutbetalda hyror avs. antenner	125 142	123 175
Upplupen elkostnad	54 291	60 420
Upplupen värmekostnad	146 419	143 610
Upplupen extern revisor	17 330	16 788
Övriga upplupna kostnader	67 612	17 275
	<b>972 213</b>	<b>874 219</b>

*TEG*

Brf Kanariefågeln  
Org.nr 746000-0446

Limhamn den 17 feb 2020



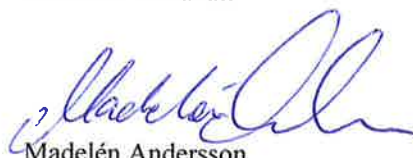
John Lundqvist  
Ordförande



Ann-Marie Manatt



Lars Karlsson



Madelén Andersson



Kristina Uppström

Vår revisionsberättelse har lämnats

21/2-2020



Per-Erik Gillberg  
av föreningen utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB



Bo Rydfelt  
av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kanariefågeln, org.nr. 746000-0446

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanariefågeln för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

126

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kanariefågeln för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Malmö den 21/2 2020



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Bo Rydfelt  
Av föreningen vald revisor

## MOTIONER INKOMNA TILL FÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA 2020

---

Motioner ska vara inkomna innan februari månads slut. Anslag om att skicka in motioner sattes upp i alla trapphus den 3:e och togs ner 29:e februari.

Tre motioner har kommit in enligt nedan.

Annelie Strandbäck, Älggatan 16a

---

### **Grillplats som tillhör bl.a. lägenheterna Älggatan 16 (vid miljöhus mellan Västanväg 43 och 45)**

Grillplatsen ligger direkt i anslutning till sophuset.

Det är inte trevligt att sitta och äta sidan om ett sophus där dessutom boende kommer med jämna mellanrum för att slänga sina sopor.

Som boende känns det också tråkigt att behöva störa och slänga sina sopor/avfall när andra sitter där och äter.

Mitt förslag är att man tar bort den fasta bänken, lägger plattor och bygger ut den platsen.

Gun Lindström, Västanväg 47c

---

### **Sänkning av tvättlinor i tvättstugan**

Åsa Johansson, Älggatan 16c m.fl.

---

### **Odlingslotter**

Föreslår att föreningen anlägger och hyr ut odlingslotter. BRF Skogsmården på Rabygatan gör något liknande. Detta skulle stärka gemenskapen i föreningen.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.









Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.