



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln med säte i Malmö org.nr. 746000-0446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kanariefågeln 3	1947-05-22	1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	382
149	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 289
Totalt 161 objekt		8 671

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 90 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
John Lundqvist	Ordförande
Lars Karlsson	Ledamot
Marie-Louise Edvinsson	Ledamot
Madelen Andersson	Ledamot
André Lundqvist	Ledamot
Tommy Jönsson	Suppleant
Lars Erik Englund	Suppleant
Inger Leo	Suppleant

Ledamot Madelen Andersson var med i styrelsen till och med februari 2024.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andre Johansson och Lars Karlsson samt suppleanten Tommy Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kristina Uppström med Henrik Nielsen som suppleant valda av föreningen, samt Afrodita Cristea och Valon Gashi (suppleant) hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Ekblad (sammankallande) och Per-Olof Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 230622 där beslut om inköp av solcellsanläggning togs.

Närvarande var 17 röstberättigade och fyra personer hade lämnat fullmakt vilket gav 21 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har sedvanligt underhåll och mindre projekt genomförts. Året har präglats av nyheter om sämre ekonomiska tider, höjda räntor och fördyrade kostnader.

Styrelsen har jobbat med att modellera och titta på hur olika räntenivåer kan komma att påverka oss kommande år.

Föreningen är inte speciellt högt belånad, våra lån är utspridda på flera olika bindningstider (se noter i årsredovisning) och vi har inga lån på löpande ränta. Vi ser därför framtiden an med gott mod.

Då elkostnaderna på senare år har stigit betydligt och är väldigt skiftande månad till månad har en solcellsanläggning köpts in. På grund av utmaningar med tillstånd och bygglov är montering tänkt att ske först i vecka 2 år 2024.

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

Våra räkenskaper och styrelsearbete granskas årligen av auktoriserad revisor.

De närmsta åren tittar styrelsen på följande större åtgärder:

Värmereglering (temperaturgivare i lägenheterna) och injustering av värmesystemet, byte fasader/fönster.

Fönster/fasadprojektet är ännu mycket i sin linda och baseras på att våra fönster, balkongdörrar och fasader snart får anses ha nått sin tekniska livslängd. Även relining av avloppsrör i källarplan är aktuella att titta på. Inga kostnader eller tidpunkter finns i nuläget.

Styrelsen fortsätter att planera och ha uppsikt för åtgärder och projekt som bibehåller eller ökar våra byggnaders och fastighets värde och skick och som bidrar till trivsel och nytta för våra boende.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 30 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	303	237	317	327	274
Skuldsättning, kr/kvm	2 402	2 430	2 573	2 601	2 620
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 513	2 542	2 691	2 720	2 740
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	262	280	285	203	216
Årsavgifter, kr/kvm	797	759	737	723	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	87	85	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	904	838	825	785	771
Nettoomsättning, tkr	7 541	6 523	6 334	6 196	6 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 546	-30	1 386	1 516	1 110
Soliditet, %	35	32	31	27	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan

olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	162 800	0	0	162 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 190 890	0	-394 274	1 796 616
S:a bundet eget kapital, kr	2 353 690	0	-394 274	1 959 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 145 177	-29 522	394 274	8 509 929
Årets resultat, kr	-29 522	29 522	1 545 892	1 545 892
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 115 655	0	1 940 166	10 055 821
S:a eget kapital, kr	10 469 345	0	1 545 892	12 015 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 68 000 kr samt ianspråktagande skett med 462 274 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 115 655
Årets resultat, kr	1 545 892
Reservation till underhållsfond, kr	-68 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	462 274
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 055 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 055 821

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 540 617	7 233 342
Övriga intäkter	3	298 641	36 839
		7 839 258	7 270 181
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-397 874	-536 788
Planerat underhåll	5	-462 274	-996 749
Fastighetsavgift/-skatt		-253 881	-243 451
Driftskostnader	6	-3 444 699	-3 570 522
Övriga externa kostnader	7	-252 338	-262 885
Personalkostnader	8	-320 128	-316 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 982	-1 090 763
		-5 997 176	-7 017 764
Rörelseresultat		1 842 082	252 417
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 084	4 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 275	-286 868
		-296 191	-281 941
Årets resultat		1 545 892	-29 522

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 690 285	24 508 077
Inventarier	10	108 426	156 617
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 427 020	124 087
		25 225 731	24 788 781
Summa anläggningstillgångar		25 225 731	24 788 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-375	-797
Avräkningskonto HSB Malmö		5 944 210	5 227 902
Övriga fordringar	12	250	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	124 518	326 785
		6 068 603	5 554 008
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 004 411	0
		1 004 411	0
<i>Kassa och bank</i>		2 255 256	2 740 667
Summa omsättningstillgångar		9 328 270	8 294 675
SUMMA TILLGÅNGAR		34 554 001	33 083 456

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	14	1 796 616	2 190 890
		1 959 416	2 353 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 509 929	8 145 177
Årets resultat		1 545 892	-29 522
		10 055 821	8 115 655
Summa eget kapital		12 015 237	10 469 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	17 264 310	20 829 310
		17 264 310	20 829 310
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 565 000	240 000
Leverantörsskulder		442 119	347 350
Aktuella skatteskulder		26 687	16 257
Övriga skulder	18	177 319	138 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 063 329	1 043 020
		5 274 454	1 784 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 554 001	33 083 456

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 545 892

-29 522

Avskrivningar

865 982

1 090 763

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 411 874****1 061 241****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

201 713

2 533

Förändring av kortfristiga skulder

164 653

268 660

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 778 240****1 332 434****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 302 933

251 087

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 302 933****251 087****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-240 000

-1 240 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-240 000****-1 240 000****Årets kassaflöde****1 235 307****343 521****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 968 570

7 625 048

Likvida medel vid årets slut**9 203 877****7 968 569**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 48 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 2,44 %.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 607 572	6 292 740
Hyresintäkter lokaler	169 680	169 680
Hyresintäkter garage och p-platser	59 400	59 400
Hyresintäkter övrigt	175 235	203 304
IMD El	394 630	374 118
Bredband	134 100	134 100
	7 540 617	7 233 342

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	34 146	16 839
Avgift andrahandsupplåtelse	17 391	14 911
Övriga ersättningar och intäkter	3 886	5 089
Erhållna bidrag	243 218	0
	298 641	36 839

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Planerat underhåll lokaler	0	6 140
Löpande underhåll av bostäder	9 550	5 704
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	26 761	33 864
Löpande underhåll tvättutrustning	8 737	34 450
Löpande underhåll VA/sanitet	110 243	91 158
Löpande underhåll värme	24 036	8 985
Löpande underhåll ventilation	3 306	19 550
Löpande underhåll el	16 457	14 386
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	59 859	77 250
Löpande underhåll av markytor	47 875	23 090
Försäkringsskador	91 048	222 212
Avrundning	2	-2
	397 874	536 787

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen	233 750	0
Planerat underhåll VA/Sanitet	158 599	712 572
Planerat UH av byggnader utvändigt	69 925	284 176
Avrundning	0	1
	462 274	996 749

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	457 701	420 658
Lokalvård	261 530	242 598
El	534 742	1 003 534
Uppvärmning, fjärrvärme	1 231 681	1 060 028
Vatten	503 184	364 765
Sophämtning	186 820	200 645
Container	11 041	10 479
Övrig renhållning	4 644	4 261
Besiktningsskostnader	0	5 112
Serviceavtal	0	4 998
Fastighetsförsäkringar	62 507	60 701
Kabel-TV	62 780	56 938
Bredband	128 069	135 803
Avrundning	0	2
	3 444 699	3 570 522

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Administrativ förvaltning	164 497	189 604
Extern revisor	20 875	18 750
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 895	12 385
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	36 700	18 976
Medlems- och föreningsavgifter	9 080	8 950
Övriga externa kostnader	10 290	14 221
Avrundning	1	-1
	252 338	262 885

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Arvoden till styrelsen	249 402	237 002
Arvoden valberedning	1 998	999
Arvoden internvald revisor	0	9 000
	251 400	247 001
Sociala kostnader		
Lagstadade arbetsgivaravgifter	68 728	69 605
	68 728	69 605
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	320 128	316 606

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 812 089	41 812 089
Omklassificeringar byggnader till markanläggningar	-2 946 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	38 865 751	41 812 089
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-18 742 244	-17 730 261
Omklassificeringar	491 056	0
Årets avskrivningar i byggnader	-688 946	-1 011 983
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-18 940 134	-18 742 244
Ingående värde mark	840 850	840 850
Utgående värde mark	840 850	840 850
Omklassificeringar byggnader till markanläggningar	2 946 338	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	918 625	918 625
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-321 243	-290 653
Omklassificeringar ingående ackumulerade avskrivningar	-491 056	0
Årets avskrivningar i markanläggningar	-128 846	-30 590
Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	2 923 818	597 382
Bokfört värde byggnader och mark	23 690 285	24 508 077
Taxeringsvärden byggnader	93 899 000	93 899 000
Taxeringsvärden mark	81 813 000	81 813 000
	175 712 000	175 712 000

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-325 284	-277 094
Årets avskrivningar	-48 190	-48 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-373 474	-325 284
Utgående redovisat värde	108 427	156 617

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 087	375 174
Inköp	1 302 933	0
Omklassificeringar	0	-251 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 427 020	124 087
Utgående redovisat värde	1 427 020	124 087

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	250	118
	250	118

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad försäkring	69 521	62 507
Förutbetalad kabel-TV	16 485	15 436
Förutbetalt bredband	31 091	33 525
Förutbetalad sophämtning	0	5 797
Förutbetalad medlemsavgift SBC	9 080	9 080
Upplupen el-intäkt IMD	0	153 446
Upplupen el-intäkt antenner	0	46 994
	126 177	326 785

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 190 890	3 119 639
Avsättning till yttre fond	68 000	68 000
Ianspråktagande av yttre fond	-462 274	-996 749
	1 796 616	2 190 890

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Ställda säkerheter	24 925 000	24 925 000
	24 925 000	24 925 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

3 565 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Under 2022 har föreningen amorterat 240 000 kr och punktamorterat 1 000 000 kr.

Amorteringen under 2023 och det kommande året för den totala skulden är 240 000 kr per år.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 869 310 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 565 000	240 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-10 år.	17 264 310	20 829 310
	20 829 310	21 069 310

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i Brf Kanariefågeln.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån	1,72	2030-03-28	300 000	300 000
SEB Bolån	0,79	2025-08-28	743 750	743 750
SEB Bolån	0,95	2027-06-28	1 212 500	1 212 500
SEB Bolån	1,47	2028-09-28	1 714 310	1 714 310
SEB Bolån	0,94	2027-07-28	1 826 250	1 826 250
SEB Bolån	1,33	2026-12-28	2 827 500	2 827 500
SEB Bolån	1,22	2030-06-28	3 261 250	3 261 250
SEB Bolån	0,81	2024-09-28	3 325 000	3 325 000
SEB Bolån	1,84	2025-06-28	4 560 000	4 560 000
SEB Bolån	3,99	2025-10-28	345 000	465 000
SEB Bolån	4,44	2026-09-28	713 750	833 750
			20 829 310	21 069 310

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	75 415	71 397
Lagstadgade sociala avgifter	68 728	66 777
Övriga Skulder	33 176	0
	177 319	138 174

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 659	1 716
Beräknat arvode för revision	20 000	18 125
Upplupen el	0	133 869
Upplupen fjärrvärme	170 293	149 377
Upplupna arvoden och sociala avgifter	11 828	11 828
Upplupen vatten	35 295	0
Förutbetalda antennhyror	68 406	62 730
Förutbetalda hyror och avgifter	755 847	665 376
Avrundning	1	-1
	1 063 329	1 043 020

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Limhamn den

John Lundqvist
Ordförande

André Lundqvist
Styrelseledamot

Marie-Louise Edvinsson
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
av föreningen utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Kristina Uppström
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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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. Risker 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 osäkerhetsfaktor 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kristina Uppström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHN LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 22:10:23



ANDRÉ LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 19:32:54



MARIE-LOUISE EDVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:08:36



LARS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 19:26:43



KRISTINA UPPSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:12:14



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:53:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA UPPSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:13:02



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:52:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodoavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.