

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KANARIEFÅGELN

746000-0446

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2002.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2002. I stämman deltog 26 medlemmar

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

	Perioden 1/1 2002 – årsmötet	Perioden årsmötet – 31/12 2002
Ordförande	Magnus Jägervigg	Magnus Jägervigg
Kassör	Robert Iskra	Robert Iskra
Sekreterare	Lars-Erik Englund	Lars-Erik Englund
Ledamot	Mikael Andersson	Mikael Andersson
Ledamot	Tommy Bergström	Tommy Bergström
Suppleant	Kerstin Ekblad	Kerstin Ekblad
Suppleant	Birgit Persson	Birgit Persson

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har hållit 4 st protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare, två i förening, har under året varit Magnus Jägervigg, Lars-Erik Englund samt Robert Iskra.

REVISORER

Bo Rydfelt (Förtroendevald)
Ehrlinders Revisionsbyrå (Auktoriserad)

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Susanne Möller och Annika Jansson. Sammankallande har varit Susanne Möller.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var antalet bostadsrätter 148 st. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 14 st.

ÅRSVIGTER

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad.

FASTIGHETER

Föreningen äger Malmö Kanariefågeln 3. Fastigheterna har följande adresser: Västanväg 43-49 samt Älggatan 16-20, 216 13 Limhamn.

EKONOMISKA NYCKELTAL

	2002	2001	2000
Nettoomsättning (tkr)	4.052	4.004	4.006
Resultat efter finansiella poster (tkr)	830	1.205	1.029
Balansomslutning (tkr)	6.557	6.150	5.300
Soliditet (%)	8	8	7

FÖRVALTNINGSÅTGÄRDER

Omläggning av tak på gamla panncentralen, Älggatan 16. Renovering av två källarlokalerna som sedan hyrts ut. Sanering och renovering av föreningens bastu. Centralantenn – nytt kablage och nya uttag i samtliga lägenheter. Komplettering av lägenhetsdörrar. Två tvättmaskiner har inskaffats.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Texten i årsredovisningen avser verksamhetsåret.

Styrelsen föreslår att årets vinst, kr 36.986, tillföres dispositionsfonden.

RESULTATRÄKNING

2002.01.01-2002.12.31

2001.01.01-2001.12.31

INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Årsavgifter		3 063 481	3 171 304
Värmeavgifter		789 100	681 433
Hysesintäkter		146 796	123 157
Diverse intäkter		52 564	27 626
SUMMA INTÄKTER		4 051 941	4 003 520

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Reparationer och underhåll

Löpande reparationer och underhåll		573 666	218 701
Summa reparationer och underhåll		573 666	218 701

Driftskostnader

Löner och arvoden	Not 1	53 366	60 971
Fastighetsskatt	Not 2	233 440	212 790
Övriga driftskostnader	Not 3	1 946 418	1 867 081
Summa driftskostnader		2 233 224	2 140 842

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	Not 4	239 645	229 070
Avskrivning inventarier	Not 5	50 798	80 738
Summa avskrivningar		290 443	309 808

S:A KOSTN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

3 097 333

2 669 351

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

954 608

1 334 169

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		15 393	14 908
Räntekostnader		- 140 242	- 144 095
		- 124 849	- 129 187

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

829 759

1 204 982

SÄRSKILDA RESERVATIONER Not 6

Avs. till yttre reparationsfonden		450 000	800 000
Disponerat ur yttre reparationsfonden		0	0

Inkomstskatt Not 2

342 773

308 185

ÅRETS RESULTAT

36 986

96 797

RESULTATRÄKNING

2002.01.01-2002.12.31

2001.01.01-2001.12.31

INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Årsavgifter		3 063 481	3 171 304
Värmeavgifter		789 100	681 433
Hysesintäkter		146 796	123 157
Diverse intäkter		52 564	27 626
SUMMA INTÄKTER		4 051 941	4 003 520

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Reparationer och underhåll

Löpande reparationer och underhåll		573 666	218 701
Summa reparationer och underhåll		573 666	218 701

Driftskostnader

Löner och arvoden	Not 1	53 366	60 971
Fastighetsskatt	Not 2	233 440	212 790
Övriga driftskostnader	Not 3	1 946 418	1 867 081
Summa driftskostnader		2 233 224	2 140 842

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	Not 4	239 645	229 070
Avskrivning inventarier	Not 5	50 798	80 738
Summa avskrivningar		290 443	309 808

S:A KOSTN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

3 097 333

2 669 351

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

954 608

1 334 169

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		15 393	14 908
Räntekostnader		- 140 242	- 144 095
		- 124 849	- 129 187

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

829 759

1 204 982

SÄRSKILDA RESERVATIONER Not 6

Avs. till yttre reparationsfonden		450 000	800 000
Disponerat ur yttre reparationsfonden		0	0

Inkomstskatt Not 2

342 773

308 185

ÅRETS RESULTAT

36 986

96 797

BALANSRÄKNING

2002.12.31

2001.12.31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Fastigheten	Not 4	4 904 389	4 932 534
Inventarier	Not 5	23 558	49 240
Eget lägenhetsinnehav	Not 7	18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		4 946 447	5 000 274

Omsättningstillgångar

Fordran årsavgifter		2 821	1 710
Förutbet kostnader / upplupna intäkter		27 823	125 047
Kassa		1 000	1 000
Bank		1 193 588	621 353
Värdepapper	Not 8	385 533	385 533
Summa omsättningstillgångar		1 610 765	1 134 643

SUMMA TILLGÅNGAR

6 557 212

6 134 917

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 9

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		162 800	162 800
Summa bundet eget kapital		162 800	162 800

Fritt eget kapital

Dispositionsfond		309 128	212 331
Årets resultat		36 986	96 797
Summa fritt eget kapital		346 114	309 128

Summa eget kapital

508 914

471 928

Reservationer

Yttre reparationsfond	Not 6	3 341 100	2 891 100
Summa reservationer		3 341 100	2 891 100

Långfristiga skulder

Not 10

Fastighetslån		2 258 750	2 323 750
Summa långfristiga skulder		2 258 750	2 323 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		65 000	65 000
Leverantörsskulder		70 627	167 585
Skatteskuld	Not 2	84 111	17 422
Personalskatter		3 960	0
Övriga upplupna kostnader / förutbetalda intäkter		56 129	57 040
Förskottsinsbetalda årsavgifter		168 621	141 092
Summa kortfristiga skulder		448 448	448 139

SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL

6 557 212

6 134 917

Ställda panter:

Pantbrev i fastigheten

3 514 000

3 514 000

Ansvarsförbindelser:

Inga

Inga

NOTANTECKNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen.
Resultaträkningen är kostnadsslagsindelad.

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges i not.

NOT 1 LÖNER OCH ARVODEN

	2002	2001
<u>Styrelsen</u>		
Styrelsearvode	33 400	35 000
Sociala avgifter	11 391	9 959
<u>Övriga anställda</u>		
Fastighetsskötsel/trappstäd. o. övr. ersättn.	0	0
Soc. avgifter	0	0
Uttagsskatt anställda	0	0
<u>Revisorer</u>		
Erlinders Revisionsbyrå AB, revisionsuppdrag	7 375	14 812
Förtroendevalda revisorer	1 200	1 200
	<u>53 366</u>	<u>60 971</u>

NOT 2 SKATTER

Fastighetsskatten är beräknad efter 0,5% av taxeringsvärdet för bostäder samt 1% för lokaler.
Inkomstskatten är beräknad med 28% på den beskattningsbara inkomsten (schablonintäkt ./.
räntekostnader + ränteintäkter samt räntebidrag)

Inbetald preliminär skatt	491 448	488 112
Tillgodohavande på skattekontot	654	15 442
Fastighetsskatt	- 233 440	- 212 790
Inkomstskatt	- 342 773	- 308 186
Skatteskuld	<u>- 84 111</u>	<u>- 17 422</u>

NOT 3 ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

Entreprenadkostnad fastighetsskötsel/städning	467 858	434 778
Underhåll markytor	60 216	10 344
Elavgifter	73 821	84 536
Uppvärmning	800 505	824 967
Vatten	206 771	198 738
Sophämtning/renhållning/container	88 061	71 890
Fastighetsförsäkring	31 242	30 635
Kabel-TV	85 182	60 384
Förbrukningsinventarier/materiel	26 453	36 817
Telefon	7 504	4 662
Arvode ekonomisk förvaltning	85 552	85 771
Övriga förvaltningskostnader	4 870	4 804
Medlems/föreningsavgifter	7 750	7 990
Övriga externa tjänster/kostnader	633	10 765
	<u>1 946 418</u>	<u>1 867 081</u>

NOTANTECKNINGAR, forts

NOT 4 FASTIGHETEN Malmö Kanariefågeln 3

På föreningens byggnader har avskrivning under året gjorts med 2% på byggnadernas anskaffningsvärden inklusive ackumulerade förbättringsarbeten. På under 2000 genomfört fönsterbyte har avskrivning gjorts med 5%. På under 2001 genomfört byte till säkerhetsdörrar samt uppförda sophus har avskrivning gjorts med 5%. På under 2002 installerad centralantennanläggning har avskrivning gjorts med 5%

**Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m. för byggnader och mark
uppgår till följande belopp.**

	2002-12-31	2001-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 692 805	2 692 805
Ingående anskaffningsvärde mark	652 195	652 195
Ack. ombyggnader/förbättringar	4 202 054	2 662 017
Årets ombyggnad	211 500	1 540 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 758 554	7 547 054
Ingående avskrivningar	2 614 520	2 385 450
Årets avskrivning	239 645	229 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 854 165	2 614 520
Bokfört värde	4 904 389	4 932 534
Fastighetens taxeringsvärde	44 968 000	40 995 000
varav markvärde	15 708 000	14 321 000
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

NOT 5 INVENTARIER

**Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m. för maskiner och andra tekniska
anläggningar uppgår till följande belopp:**

	2002-12-31	2001-12-31
Ingående anskaffningsvärde	403 690	403 690
Inköp under året	25 116	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 806	403 690
Ingående avskrivningar	354 450	273 712
Årets avskrivningar		
Högtryckstvätt, inköpt 1997 för 8.314:-, avskr 20%	0	1 663
Tvättmask/torktumlare, ink 1997 för 166.501:- avs 20%	0	33 300
Motorgräsklippare inköpt 1998 för 15.000 kr, avskr 20%	3 000	3 000
Tvättutrustning, inköpt 1998 för 196.550 k, avskr 20%	39 310	39 310
Centrifug, inköpt 1999 för 17.325 k, avskr 20%	3 465	3 465
2 tvättmaskiner inköpta 2002 för 25.116:- avskr 20%	5 023	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	405 248	354 450
Bokfört värde	23 558	49 240

NOT 6 YTTRE REPARATIONSFOND

	2002-12-31	2001-12-31
Ingående balans	2 891 100	2 091 100
Årets avsättning	450 000	800 000
Disponerat under året	0	0
Utgående balans	3 341 100	2 891 100

NOTANTECKNINGAR, forts

NOT 7 EGET LÄGENHETSINNEHAV

584-6-28 samt 584-6-29 (Rabyplan) som f.n. uthyres

18 500

18 500

NOT 8 VÄRDEPAPPER

Liksom föregående år är 385.533:- placerade i Svenska Likviditetsfonden. Andelarna i fonden kan när som helst avyttras till den kurs som gäller vid försäljningstillfället. Den 31/12 2002 var kursen 113,87 vilket medför att fondens totala kursvärde denna dag uppgick till 463.624:90. Någon upplupen kursvinst har inte upptagits i bokslutet.

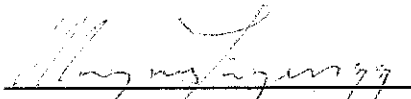
NOT 9 EGET KAPITAL


	Insats- kapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	162 800	309 128
Årets resultat		36 986
Belopp vid årets utgång	162 800	346 114

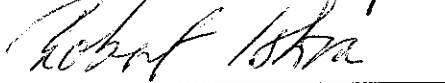
NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Amorteringar 2 - 5 året	260 000
Amorteringar efter 5 året	1 998 750
Summa bokfört värde	2 258 750

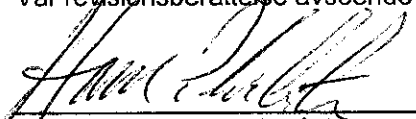
Limhamn den 14/12 2003


Mikael Andersson


Ivan Erik Englund


Robert Iskra

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats 2003-04-23.


Ehrlinders Revisionsbyrå AB


Bo Rydfelt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln Org.nr 746000-0446

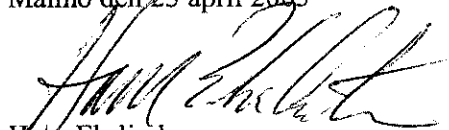
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln för 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 23 april 2003



Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor