

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KANARIEFÅGELN
746000-0446

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2003.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/5 2003. I stämman deltog 35 medlemmar

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

	Perioden 1/1 2003 – årsmötet	Perioden årsmötet – 31/12 2003
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	Kerstin Ekblad
Suppleant	Kerstin Ekblad	Birgit Persson
Suppleant	Birgit Persson	Jerker Dahlin

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har hållit 3 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 Ingvar Carlqvist och Katarina Karlsson. Sammankallande har varit Ingvar Carlqvist.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var antalet bostadsrätter 148 st. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 11 st.

ÅRSavgifter

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 1,5% på grundavgiften.

FASTIGHETER

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

EKONOMISKA NYCKELTAL

	2003	2002	2001
Nettoomsättning (tkr)	4 072	4 052	4 004
Resultat efter finansiella poster (tkr)	299	830	1 205
Balansomslutning (tkr)	6 261	6 557	6 135
Soliditet (%)	60	59	55

FÖRVALTNINGSÅTGÄRDER

Renovering och injustering av värmesystemet inklusive byte av kranar och ventiler.
Installation av ytterbåge med isolerglas samt målning och installation av stödskydd på samtliga källarfönster.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står:

Dispositionsfond	346 114 kr
Årets förlust	<u>- 73 522 kr</u>
	272 592 kr

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överföres	272 592 kr
------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

2003.01.01-2003.12.31

2002.01.01-2002.12.31

INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Årsavgifter		3 109 422	3 063 481
Värmeavgifter		789 099	789 100
Hysesintäkter		161 942	146 796
Diverse intäkter		11 417	52 564
SUMMA INTÄKTER		4 071 880	4 051 941

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Reparationer och underhåll

Löpande reparationer och underhåll		1 072 284	573 666
Summa reparationer och underhåll		1 072 284	573 666

Driftskostnader

Löner och arvoden	Not 1 och 2	60 195	53 366
Fastighetsskatt	Not 3	233 440	233 440
Övriga driftskostnader	Not 4	2 120 235	1 946 418
Summa driftskostnader		2 413 870	2 233 224

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	Not 5	254 288	239 645
Avskrivning inventarier	Not 6	14 488	50 798
Summa avskrivningar		268 776	290 443

S:A KOSTN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

3 754 930

3 097 333

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

316 950

954 608

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter/utdelning kortfristig placering		106 989	15 393
Räntekostnader		- 124 684	- 140 242
		- 17 695	- 124 849

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

299 255

829 759

Inkomstskatt

Not 3

372 777

342 773

ÅRETS RESULTAT

- 73 522

486 986

BALANSRÄKNING

2003.12.31

2002.12.31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Fastigheten	Not 5	4 942 963	4 904 389
Inventarier	Not 6	39 070	23 558
Eget lägenhetsinnehav	Not 7	18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		5 000 533	4 946 447

Omsättningstillgångar

Fordran årsavgifter		1 343	2 821
Förutbet kostnader / upplupna intäkter		20 515	22 823
Övriga kortfristiga fordringar		5 000	5 000
Kassa		1 000	1 000
Bank	Not 8	1 232 633	1 193 588
Värdepapper		0	385 533
Summa omsättningstillgångar		1 260 491	1 610 765

SUMMA TILLGÅNGAR

6 261 024

6 557 212

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 9

Bundet eget kapital

Insatskapital		162 800	162 800
Reserv medel för framtida fastighetsunderhåll		3 341 100	2 891 100
Summa bundet eget kapital		3 503 900	3 053 900

Fritt eget kapital

Balanserad förlust			
Dispositionsfond		346 114	309 128
Årets resultat		- 73 522	486 986
Summa fritt eget kapital		272 592	796 114

Summa eget kapital

3 776 492

3 850 014

Långfristiga skulder

Not 10

Fastighetslån		1 761 375	2 258 750
Summa långfristiga skulder		1 761 375	2 258 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		32 500	65 000
Leverantörsskulder		271 654	70 627
Skatteskuld	Not 3	80 123	84 111
Personalskatter		5 107	3 960
Övriga upplupna kostnader / förutbetalda intäkter		148 088	56 129
Upplupna räntor		950	0
Förskottsinsbetalda årsavgifter		184 735	168 621
Summa kortfristiga skulder		723 157	448 448

SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL

6 261 024

6 557 212

Ställda panter:

Pantbrev i fastigheten

3 514 000

3 514 000

Pantbrev:

Ägarhypotek

997 000

997 000

Ansvarsförbindelser:

Inga

Inga

NOTANTECKNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen.
Resultaträkningen är kostnadsslagsindelat.

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

	2003	2002
<u>Styrelsen</u>		
Styrelsearvode	37 500	33 400
Sociala avgifter	11 251	11 391
	<u>48 751</u>	<u>44 791</u>
<u>Övriga anställda</u>		
Fastighetsskötsel/trappstäd. o. övr. ersättn.	0	0
Sociala avgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	48 751	44 791

NOT 2 REVISORERNAS ARVODEN

<u>Revisorer</u>		
Erlinders Revisionsbyrå AB, revisionsuppdrag	10 244	7 375
Förtroendevalda revisorer	1 200	1 200
	<u>11 444</u>	<u>8 575</u>

NOT 3 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	525 305	491 448
Tillgodohavande på skattekontot	789	654
Fastighetsskatt	- 233 440	- 233 440
Inkomstskatt	- 372 777	- 342 773
Skatteskuld	- 80 123	- 84 111

NOT 4 ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

Entreprenadkostnad fastighetsskötsel/städning/trädgård	282 176	467 858
Underhåll markytor snöröjning/trädgård	143 341	60 216
Elavgifter	131 262	73 821
Uppvärmning	913 947	800 505
Vatten	233 592	206 771
Sophämtning/renhållning/container	88 563	88 061
Fastighetsförsäkring	34 366	31 242
Kabel-TV	108 901	85 182
Förbrukningsinventarier/materiel (färg, bygg och trädgård)	71 339	26 453
Telefon/data	6 490	7 504
Arvode ekonomisk förvaltning	88 996	85 552
Övriga förvaltningskostnader	5 730	4 870
Medlems/föreningsavgifter	7 750	7 750
Övriga externa tjänster/kostnader	3 782	633
	<u>2 120 235</u>	<u>1 946 418</u>

NOTANTECKNINGAR, forts

NOT 5 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%. På under 2003 installerade ventiler i värmesystemet samt anskaffning av säkerhetsdörr har avskrivning gjorts med 5%.

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

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 692 805	2 692 805
Ingående anskaffningsvärde mark	652 195	652 195
Ack. ombyggnader/förbättringar	4 413 554	4 202 054
Årets ombyggnad	292 862	211 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 051 416	7 758 554
Ingående avskrivningar	2 854 165	2 614 520
Årets avskrivning	254 288	239 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 108 453	2 854 165
Bokfört värde	4 942 963	4 904 389
Fastighetens taxeringsvärde	44 968 000	44 968 000
varav markvärde	15 708 000	15 708 000
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

NOT 6 INVENTARIER

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

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	428 806	403 690
Inköp under året	30 000	25 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	458 806	428 806
Ingående avskrivningar	405 248	354 450
<u>Årets avskrivningar</u>		
Motografsklippare, inköpt 1998 för 15.000 kr, avskr 20%	0	3 000
Tvättutrustning, inköpt 1998 för 196.550 kr, avskr 20%	0	39 310
Centrifug, inköpt 1999 för 17.325 kr, avskr 20%	3 465	3 465
2 tvättmaskiner inköpta 2002 för 25.116 kr avskr 20%	5 023	5 023
Traktor, inköpt 2003 för 30.000 kr, avskr 20%	6 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	419 736	405 248
Bokfört värde	39 070	23 558

Avskrivna inventarier ännu i bruk:

6 st tvättmaskiner samt 3 st torktumlare anskaffade 1997 och 1998 för 363.051
Högtryckstvätt inköpt 1997 för 8.314:-

NOT 7 EGET LÄGENHETSINNEHAV

584-6-28 samt 584-6-29 (Rabyplan) som f.n renoveras (Beräknade framtida hyresintäkter ca 125.000:-/år)	18 500	18 500
---	--------	--------

NOTANTECKNINGAR, forts

NOT 8 BANK

Avräkningskonto varav 243 624 kr avser underkonto i Riksbyggens konto i FöreningsSparbanken

NOT 9 EGET KAPITAL

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN AR 2003:4) redovisas reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll fr o m räkenskapsåret 2003 inom bundet eget kapital. Justering har skett även beträffande räkenskapsåret 2002.

	Insats- kapital	Reserv medel f fram f- underh	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	162 800	2 891 100	309 128
Vinstdisp enl beslut av årets föreningsstämma			486 986
Avsatt till reserv medel för framtida fastighetsunderhåll		450 000	-450 000
Årets resultat			- 73 522
Belopp vid årets utgång	162 800	3 341 100	272 592

NOT 10 LANGFRISTIGA SKULDER

Amorteringar 2 - 5 året	130 000
Amorteringar efter 5 året	1 631 375
Summa bokfört värde	1 761 375

Limhamn den / 2004

Magnus Jönsson
Robert Ysa

Karin Erik Englund
Michael Andersson

Kerst: Ublael

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats 2004-04-27.

Åke Hult
Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Bo Rydfelt
Bo Rydfelt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln Org.nr 746000-0446


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Malmö den 27 april 2004


Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor


Bo Rydfelt
Förtroendevald revisor