

BRF KANARIEFÅGELN

Org nr 746000-0446

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2005

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser</i>	7
<i>Ställda panter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kanariefågeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 till 2005-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m stämman</u>
Magnus Jägervigg (ordf.)	Föreningen	2007
Robert Iskra (kassör)	"	2006
Lars-Erik Englund (sekr.)	"	2006
Mikael Andersson	"	2007
Kerstin Ekblad	"	2007
 <u>Styrelsesuppleanter</u>	 <u>Utsedd av</u>	 <u>Vald t o m stämman</u>
Birgit Persson	Föreningen	2007
Jerker Dahlin	"	2006
 <u>Ordinarie revisor(er)</u>	 <u>Utsedd av</u>	
Ehrlinders Revisionsbyrå	Föreningen	Extern revisor
Bo Rydfelt	"	Förtroendevald revisor

Valberedning Thomas Coenning

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Magnus Jägervigg, Lars-Erik Englund samt Robert Iskra, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Kanariefågeln 3 i Malmö kommun med därpå uppförda 7 st byggnader med 149 lägenheter och 2 lokaler (samt 6 källarlokalerna). Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adresser är Västanväg 43-49 samt Älggatan 16-20, Limhamn.

Total bostadsarea uppgår till : 8 289 kvm

Årets taxeringsvärde	50 842 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 842 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i SBC.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2005 utfört underhåll och reparationer för 67 241 kr.

Ombyggnation

Under året har föreningen renoverat elen i samtliga hus. Alla huvudcentraler i källarna har bytts ut samt alla matningskablar till lägenheterna och nya elskåp med jordfelsbrytare och automatsäkringar installerades i lägenheterna. Samtidigt övergick föreningen till kollektiv el och kunde säkra ner samtliga hus. Total kostnad 2 444 460 kr.

Föreningen har även totalrenoverat duschrummet vid bastun.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2005-05-10. Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	4 651	4 206	4 072	4 052
Rörelseresultat	1 591	1 324	317	955
Resultat efter finansiella poster	1 515	1 245	299	830
Balansomslutning	9 546	7 597	6 261	6 557
Soliditet %	59,98%	60,77%	60,32%	58,72%
Likviditet %	208,50%	42,83%	174,30%	359,19%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	386	381	375	370
Lån, kr / kvm	360	215	216	280
Fond för yttre underhåll	3 341	3 341		

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då grundavgifterna och värmeavgifterna höjdes med 1,5%. Samtidigt påfördes en driftavgift om 100 kr/lägenhet. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter resp värmeavgifter med 1%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 386 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2005 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med undantag för lägenhet 584-4-19 som ägs av Malmö stad.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 112 648
Årets resultat	1 109 159
Summa över/underskott	2 221 807

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	2 021 807

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01 2004-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 379 712	3 344 067
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 29 074	- 94 943
Värmeavgifter		816 958	800 455
Driftavgifter		165 483	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	317 458	156 375
		<u>4 650 537</u>	<u>4 205 953</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll		- 62 341	- 173 518
Underhåll av markytor		- 4 900	- 170 244
Fastighetsskatt		- 249 833	- 239 246
Driftskostnader	4	-2 223 797	-1 903 014
Övriga kostnader	5	- 22 318	- 26 011
Personalkostnader	6	- 51 620	- 54 806
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 445 106	- 315 341
		<u>-3 059 914</u>	<u>-2 882 180</u>
Rörelseresultat		1 590 623	1 323 773
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	4 564	8 321
Räntekostnader	9	- 79 981	- 86 993
Resultat efter finansiella poster		1 515 206	1 245 101
Inkomstskatt		- 406 047	- 405 045
ÅRETS RESULTAT		<u>1 109 159</u>	<u>840 056</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 764 481	5 601 271
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	23 020	36 042
Pågående byggnation och förskott	12	0	1 438 032
		<u>7 787 501</u>	<u>7 075 345</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	13	18 500	18 500
		<u>18 500</u>	<u>18 500</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 806 001</u>	<u>7 093 845</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		550	4 394
Skattefordringar		10 948	0
Övriga fordringar	14	5 000	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	720	9 083
		<u>17 218</u>	<u>18 477</u>
Kassa och bank	16	1 722 768	484 907
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 739 986</u>	<u>503 384</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 545 987</u>	<u>7 597 229</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		162 800	162 800
Underhållsfond		3 341 100	3 341 100
		<u>3 503 900</u>	<u>3 503 900</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 112 647	272 592
Årets resultat		1 109 159	840 056
		<u>2 221 806</u>	<u>1 112 648</u>
Summa eget kapital		5 725 706	4 616 548
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	18	2 985 750	1 785 750
		<u>2 985 750</u>	<u>1 785 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		377 371	690 926
Förutbetalda årsavgifter		351 075	285 446
Skatteskulder		0	62 256
Övriga skulder, kortfristiga	19	0	10 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	106 085	146 005
		<u>834 531</u>	<u>1 194 931</u>
Summa skulder		3 820 281	2 980 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 545 987	7 597 229

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	4 511 000	3 514 000
Ägarhypotek	997 000	997 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens taxerade överskott uppgick enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten till 1 446 588 kr.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader; inkl ackumulerade standardförbättringar	50 år
Standardförbättringar; fönsterbyte, 2000	20 år
Standardförbättringar; byte till säkerhetsdörrar, 2001	20 år
Standardförbättringar; uppfört sophus, 2001	20 år
Standardförbättringar; installerad centralantennanläggning, 2002	20 år
Standardförbättringar; installerad ventil i värmesystemet, 2003	20 år
Standardförbättringar; säkerhetsdörr, 2003	20 år
Standardförbättringar; renovering av lokal, 2004	20 år
Standardförbättringar; diverse förbättringsåtgärder, 2004	20 år
Standardförbättringar; elbyte, 2005	20 år
Standardförbättringar; renovering av duschrum vid bastu, 2005	20 år
Inventarier; 2 st tvättmaskiner, 2002	5 år
Inventarier; traktor, 2003	5 år
Inventarier; datorutrustning, 2004	5 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 201 474	3 154 162
Hyror, lokaler	174 038	185 585
Hyror, p-platser	4 200	4 320
	<u>3 379 712</u>	<u>3 344 067</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 74	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 29 000	- 94 943
	<u>- 29 074</u>	<u>- 94 943</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Inträdes/utträdesavgifter	8 300	6 500
Kravavgifter	92	1 450
Pantförskrivningsavgifter och övriga ersättningar	7 488	5 827
Öresutjämning	- 35	194
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	193 248	0
Telefonmast Vodafone samt Hi3G	92 520	93 240
Övriga rörelseintäkter	15 845	49 164
	<u>317 458</u>	<u>156 375</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	33 507	35 390
Arvode förvaltning	94 746	91 956
Kabel-TV	3 214	0
IT-kostnader	380	843
Arvode auktoriserad revisor	11 875	14 419
Övriga förvaltningskostnader	5 176	1 594
Fastighetsskötsel	230 276	172 025
Teknisk förvaltning	62 550	0
Städ	146 913	141 168
Förbrukningsmateriel	16 775	37 683
Vatten	277 207	249 495
El	374 361	118 637
Uppvärmning	846 551	894 937
Sophantering	120 267	144 868
	<u>2 223 797</u>	<u>1 903 014</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Not 5 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	1 280	1 420
Telefon och porto	9 174	4 097
Konstaterade förluster hyror/avgifter	14	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 750	7 750
Bankkostnader	0	475
Advokat och rättegångskostnader	0	1 500
Övriga externa kostnader	4 100	10 769
	22 318	26 011
 Not 6 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	1
Varav män	0%	100%
 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	39 300	39 000
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Lön till fastighetsskötare	0	3 404
Summa	40 500	43 604
Sociala kostnader	11 120	11 202
	51 620	54 806
 Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	302 319	302 319
Standardförbättringar	129 765	0
Maskiner och inventarier	13 022	13 022
	445 106	315 341
 Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	4 387	8 259
Avgifts- och hyresfordringar	177	62
	4 564	8 321
 Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	79 481	86 993
Övriga finansiella kostnader	500	0
	79 981	86 993

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

2 692 805 2 692 805

Mark

652 195 652 195

Standardförbättringar

5 667 042 4 706 415

9 012 042 8 051 415

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

2 595 294 960 627

2 595 294 960 627**Summa anskaffningsvärden**

11 607 336 9 012 042**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

-3 410 772 -3 108 453

-3 410 772 -3 108 453

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 302 319 - 302 319

Årets avskrivning standardförbättringar

- 129 765 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 842 856 -3 410 772**Restvärde enligt plan vid årets slut**

7 764 481 5 601 271**Taxeringsvärden**

bostäder

49 600 000 49 600 000

lokaler

1 242 000 1 242 000

Totalt taxeringsvärde

50 842 000 50 842 000

varav byggnader

29 787 000 29 787 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Maskiner

468 800 468 800

468 800 468 800

Summa anskaffningsvärden**468 800 468 800****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner

- 432 758 - 419 736

- 432 758 - 419 736

Årets avskrivningar

Maskiner

- 13 022 - 13 022

- 13 022 - 13 022

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**- 445 780 - 432 758****Restvärde enligt plan vid årets slut****23 020 36 042****Not 12 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation och förskott

0 1 438 032

0 1 438 032

Not 13 Eget lägenhetsinnehav

Lägenhet 6-28 och 6-29

18 500 18 500

18 500 18 500

Not 14 Övriga fordringar

Insats i SBC

5 000 5 000

5 000 5 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald telefonkostnad

720 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

0 780

Förutbetald medlemsavgift SBC

0 7 750

Förutbetald ränteutgift

0 553

720 9 083

Not 16 Kassa och bank

Handkassa

886 1 000

Bankmedel

1 129 471 203 728

Skattekonto

12 962 0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-12-31	2004-12-31
Avräkning med Föreningssparbanken	579 449	280 179
	1 722 768	484 907

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insats- kapital</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	162 800	3 341 100	272 592	840 056
Disposition enl stämmobeslut			840 056	- 840 056
Årets resultat				1 109 159
Vid årets slut	162 800	3 341 100	1 112 648	1 109 159

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	2 985 750	1 785 750
Skuld vid årets slut	2 985 750	1 785 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
FÖRENINGSSPARB,	2,24			1 200 000		1 200 000
FÖRENINGSSPARB,	2,32		1 121 250			1 121 250
FÖRENINGSSPARB,	2,40		664 500			664 500
			1 785 750	1 200 000		2 985 750

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

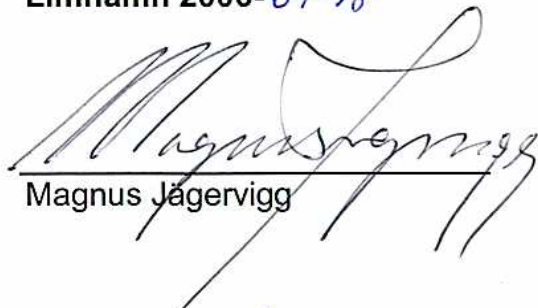
Övriga kortfristiga skulder	0	10 298
	0	10 298

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	3 268	0
Upplupna räntekostnader	7 337	739
Upplupna elkostnader	0	10 740
Upplupna vattenavgifter	21 192	0
Upplupna värmekostnader	0	112 093
Upplupen kostnad renhållning	4 263	2 683
Upplupet styrelsearvode	10 700	0
Beräknat revisionsarvode	13 200	12 000
Förutbetald intäkt, Vodafone	46 125	0
Upplupen medlemsavgift SBC	0	7 750
	106 085	146 005

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Limhamn 2006-04-18



Magnus Jägervigg



Robert Iskra



Lars-Erik Englund



Birgit Persson



Kerstin Ekblad

Vår revisionsberättelse har avgivits

Limhamn 2006-04-26.



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 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 26 april 2006


Hans Ehrlander
Auktoriserad revisor


Bo Rydfelt