

Brf Kanariefågeln
Org nr 746000-0446
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kanariefågeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m stämman</u>
Magnus Jägervigg	Ordförande	Föreningen	2009
Lars-Erik Englund	Sekreterare	Föreningen	2008
Annika Jansson	Kassör	Föreningen	2009
John Lundqvist	Ledamot	Föreningen	2008
Jerker Dahlin	Ledamot	Föreningen	2008

Styrelsesuppleanter

Brigit Persson	Suppleant	Föreningen	2009
----------------	-----------	------------	------

Ordinarie revisor

Bo Rydfelt	Intern revisor	Föreningen
Ehrlinders Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Föreningen

Valberedning

Johan Klintberger	Valberedning	Föreningen
Roland Kristoffersson	Valberedning	Föreningen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Annika Jansson, Lars-Erik Englund och Magnus Jägervigg, 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 i markplan. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Västenväg 43-49 samt Älggatan 16-20, Limhamn.

Total bostadsarea:	8 289 kvm
Total lokalarea:	382 kvm

Årets taxeringsvärde	87 765 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 842 000 kr

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Sveland Sakförsäkringar t o m 2007-12-31, därefter Nordeuropa Försäkring AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Ombyggnation

Föreningen har under verksamhetsåret köpt in tre värmeväxlare varav en har installerats under 2007, 354 316 kr. De resterande två installeras under 2008.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2007, samt en extra stämma den 13 februari 2007. Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	4 751	4 555	4 651	4 205	4 072
Resultat efter fondförändringar	1 221	80	1 515	1 245	299
Årets resultat	1 212	- 326	1 109	840	- 62
Balansomslutning	10 363	9 004	9 546	7 597	6 261
Soliditet %	64%	60%	60%	60%	60%
Likviditet %	361%	204%	208%	42%	174%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	394	394	386	381	375
Bränsletillägg, kr / kvm	100	99	99	97	95
Driftskostnad, kr / kvm	253	258	249	219	240
Ränta, kr / kvm	14	10	9	10	14
Underhållsfond, kr / kvm	298	408	385	378	385
Lån, kr / kvm	344	344	344	206	207

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 1, Kostnadsutveckling

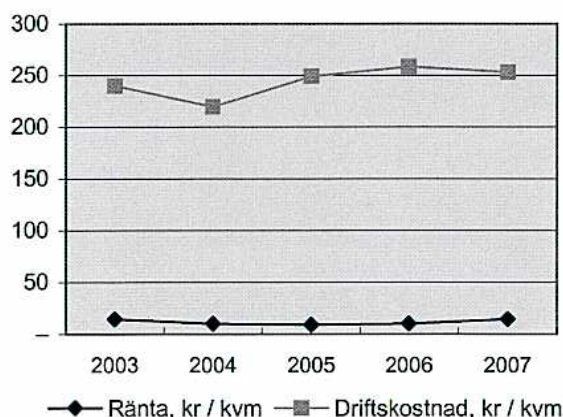
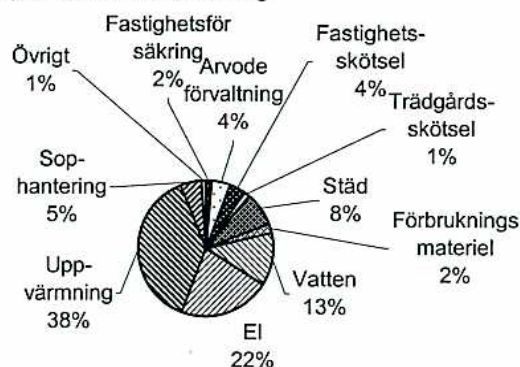


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningens avgifter har under året varit oförändrade. Styrelsen har för avsikt att höja årsavgifterna under 2008 i samband med kommande balkongutbyggnad.

Överlåtelse

Under 2007 har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 648 344
Årets resultat före fondförändring	1 212 060
Summa över/underskott	<u>3 860 404</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>2 860 404</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 444 741	3 417 550
Bränsleavgifter		825 123	824 753
Driftavgifter		287 048	165 843
Övriga förvaltningsintäkter	2	194 340	146 976
		<u>4 751 252</u>	<u>4 555 122</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 125 261	- 115 804
Planerat underhåll	3	- 146 836	-1 152 834
Fastighetsskatt		- 206 720	- 260 420
Driftkostnader	4	-2 195 256	-2 241 379
Övriga kostnader	5	- 215 964	- 93 816
Personalkostnader	6	- 54 693	- 52 600
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 495 413	- 482 720
		<u>-3 440 144</u>	<u>-4 399 573</u>
Rörelseresultat		1 311 107	155 549
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	35 127	11 462
Räntekostnader	9	- 124 745	- 87 478
		<u>- 89 618</u>	<u>- 76 016</u>
Resultat efter finansiella poster		1 221 489	79 533
Inkomstskatt		- 9 429	- 405 829
Årets resultat		<u>1 212 060</u>	<u>- 326 296</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		0	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	1 152 834
Förändring av underhållsfond		<u>0</u>	<u>1 152 834</u>
Resultat efter fondförändring		1 212 060	826 538

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 581 637	7 714 735
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	1 999	9 998
Bostadsrätter		18 500	18 500
		<u>7 602 136</u>	<u>7 743 233</u>
Summa anläggningstillgångar		7 602 136	7 743 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		600	3 406
Skattefordringar		8 167	0
Övriga fordringar	12	5 000	91 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0	837
		<u>13 767</u>	<u>95 281</u>
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		2 746 929	1 165 561
		<u>2 746 929</u>	<u>1 165 561</u>
Summa omsättningstillgångar		2 760 696	1 260 842
SUMMA TILLGÅNGAR		10 362 832	9 004 075

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		162 800	162 800
Underhållsfond		2 588 266	3 541 100
		<u>2 751 066</u>	<u>3 703 900</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 648 344	2 021 806
Årets resultat		1 212 060	- 326 296
		<u>3 860 404</u>	<u>1 695 510</u>
Summa eget kapital		6 611 470	5 399 410
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	2 985 750	2 985 750
		<u>2 985 750</u>	<u>2 985 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		206 479	32 718
Förutbetalda årsavgifter		262 388	285 412
Skatteskulder		0	3 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	296 745	297 446
		<u>765 612</u>	<u>618 915</u>
Summa skulder		3 751 362	3 604 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 362 832	9 004 075

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	4 511 000	4 511 000
--	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten beräknas på föreningens kapitalintäkter, utdelningar mm och tas upp till beskattning med 28%. Hänsyn tas till eventuellt underskott från tidigare inkomstskatteberäkning.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007.

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.

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 föreningens årsstämma.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

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
Standardförbättringar; rörinfordring/relining, 2006	25 år
Standardförbättringar; förbättringsarbete lokal, 2006	10 år
Standardförbättringar; värmeväxlare, 2007	20 år
Inventarier; 2 st tvättmaskiner, 2002	5 år
Inventarier; traktor, 2003	5 år
Inventarier; datorutrustning, 2004	5 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 262 713	3 262 713
Hyror, lokaler	177 988	150 638
Hyror, p-platser	4 040	4 200
	<u>3 444 741</u>	<u>3 417 550</u>
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Inträdes/utträdesavgifter	15 200	12 800
Kravavgifter	850	800
Pantförskrivningsavgifter och övriga avgifter	12 900	10 650
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 161	297
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	6 884
Erhållen ersättning vattenskada	35 625	0
Telefonmast Telenor samt Hi3G	126 632	93 375
Övriga rörelseintäkter	1 971	22 170
	<u>194 340</u>	<u>146 976</u>
Not 3 Planerat underhåll		
VVS - kulventiler tappvatten	91 875	147 135
Huskroppar - entrépartier	54 961	1 005 699
	<u>146 836</u>	<u>1 152 834</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	33 048	33 730
Arvode förvaltning	95 000	96 260
Kabel-TV	3 348	3 348
IT-kostnader	455	355
Revisionsarvode, externt	11 814	12 000
Fastighetsskötsel	88 334	90 000
Trädgårdsskötsel	25 800	142 207
Städ	177 523	167 227
Snöröjning	0	28 000
Förbrukningsmateriel	47 294	35 620
Fordons- och maskinkostnader	6 552	1 851
Vatten	276 071	256 063
El	480 367	419 331
Uppvärmning	835 031	847 971
Sophantering	114 620	107 417
	<u>2 195 256</u>	<u>2 241 379</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Telefon och porto	4 524	9 546
Tidskrifter och facklitteratur	0	150
Medlems- och föreningsavgifter	7 750	7 750
Köpta tjänster	183 790	66 580
Övriga externa kostnader	19 901	9 790
	215 964	93 816

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	40 300	39 700
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	42 300	41 700
Sociala kostnader	12 393	10 900
	54 693	52 600

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	487 414	469 698
Maskiner och inventarier	7 999	13 022
	495 413	482 720

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	33 675	11 098
Avgifts- och hyresfordringar	53	66
Övriga ränteintäkter	1 399	299
	35 127	11 462

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	124 385	86 968
Övriga finansiella kostnader	360	510
	124 745	87 478

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 345 000	3 345 000
Standardförbättringar	8 682 289	8 262 336
	<u>12 027 289</u>	<u>11 607 336</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	354 316	419 952
	<u>354 316</u>	<u>419 952</u>
Summa anskaffningsvärden	12 381 605	12 027 289
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 312 554	-3 842 856
	<u>-4 312 554</u>	<u>-3 842 856</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 487 414	- 469 698
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 799 968	-4 312 554
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 581 637	7 714 735
Taxeringsvärden		
bostäder	84 000 000	49 600 000
lokaler	3 765 000	1 242 000
Totalt taxeringsvärde	<u>87 765 000</u>	<u>50 842 000</u>
varav byggnader	<u>54 245 000</u>	<u>29 787 000</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

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

- 458 802 - 445 780

- 458 802 - 445 780

Årets avskrivningar

Maskiner

- 7 999 - 13 022

- 7 999 - 13 022

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 466 801 - 458 802

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 999 9 998

Not 12 Övriga fordringar

Kortfristig fordran - Östkraft

0 38 788

Kortfristig fordran - SBC

5 000 5 000

Kortfristig fordran - Hi3G

0 47 250

5 000 91 038

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

0 837

0 837

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel

954 192 656 715

Avräkning med Swedbank

1 792 737 508 846

2 746 929 1 165 561

Not 15 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Fritt

Insatser

och uppl.

Underhålls

Balanserat

Resultat

avgift

fond

resultat

Resultat

Vid årets början

144 300

2 388 266

3 174 640

- 326 296

Disposition enl årsstämmobeslut

- 326 296

326 296

Förändring av underhållsfond

200 000

- 200 000

Årets resultat

1 212 060

Vid årets slut

144 300

2 588 266

2 648 344

1 212 060

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Not 16 Fastighetslån

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

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	4,35		1 200 000			1 200 000
SWEDBANK	4,80		1 121 250			1 121 250
SWEDBANK	4,88		664 500			664 500
			2 985 750			2 985 750

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	10 783
Upplupna räntekostnader	14 458	11 522
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 213
Upplupna elkostnader	57 845	77 007
Upplupna vattenavgifter	22 926	21 148
Upplupna värmekostnader	93 690	85 159
Upplupna kostnader för renhållning	8 135	8 880
Upplupna kostnader för administration	23 750	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Förutbetald intäkt	48 015	46 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 926	13 979
	296 745	297 446

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

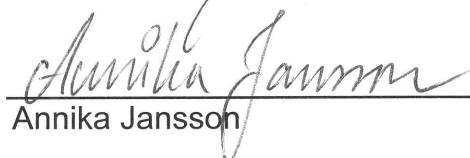
Limhamn 2008-



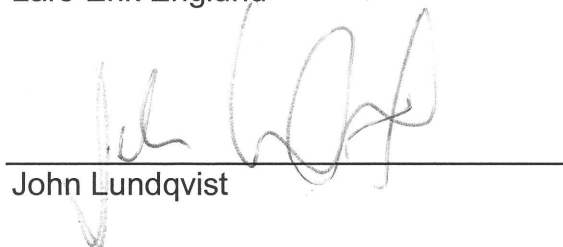
Magnus Jägervigg



Lars-Erik Englund



Annika Jansson

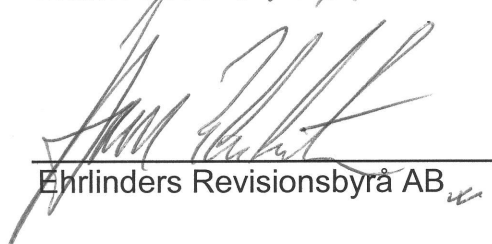


John Lundqvist

Jerker Dahlin

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Malmö 2008-04-23.



Enrlinders Revisionsbyrå AB



Bo Rydfelt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln
746000-0446

Org.nr

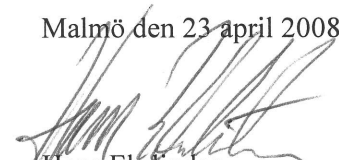
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 i rimlig grad 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 därmed 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 23 april 2008


Hans Ehrlander
Auktoriserad revisor


Bo Rydfelt