

Årsredovisning 2013

Brf. Kanariefågeln

Förvaltningsberättelse 2013 - BRF Kanariefågeln

BRF Kanariefågeln 746000-0446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013 (period 130101-131231).

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Vald t.o.m stämman
John Lundqvist (ordförande)	Föreningen	2015
Madelen Andersson (kassör)	Föreningen	2015
Lars-Erik Englund (sekreterare)	Föreningen	2014
Lisbeth Gällblad (ledamot)	Föreningen	2014
Claes Bergstrand (ledamot)	Föreningen	2015

Styrelsesuppleanter

Robin Manning	Föreningen	2014
Johan Hillerkrans	Föreningen	2014

Revisorer

Bo Rydfelt (ordinarie)	Föreningen
Tommy Jönsson (suppleant)	Föreningen
Hans Ehrlinder (Ehrlinders Revisionsbyrå)	Föreningen

Valberedning

Johan Hillerkrans
Inger Leo

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom styrelsen i sin helhet även av John Lundqvist, Madelen Andersson och Lars-Erik Englund, två i förening.

Fastighet och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Kanariefågeln 3 på Limhamn i Malmö med därpå uppförda sju stycken byggnader med totalt 149 lägenheter och två större lokaler. Lokalerna och ett fåtal mindre källarlokalerna hyrs ut kommersiellt. Byggnaderna är uppförda 1947 och omfattar adresserna Älggatan 16-20 och Västanväg 43-49.

Total bostadsarea	Total lokalarea	Årets tax. värde	Föreg. år tax. värde
8 289 kvm	382 kvm	103 778 000,00 kr	89 721 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg står respektive bostadsrättsinnehavare för.

Kort om verksamhetsåret 2013

Under 2013 har omläggningen av förenings yttertak påbörjats och husen Västanväg 47 och 49 fick nya tak (inkl plåt och säkerhetsdetaljer). Även grunderna på alla hus (utom 47 och 49 där takjobb pågick) renoverades och målades.

Kort om planerna inför 2014 samt årsavgifter

Under 2014 kommer föreningen att fortsätta renovera taken och då tas husen på Västanväg 43 och 45. Även grunderna på hus 47 och 49 kommer att renoveras och målas.

Källartrapporna kommer att repareras/gjutas om.

Avtal har tecknats med Bredbandsbolaget om att dra in nätverk i husen vilket kommer att möjliggöra upp till 1Gbit internetuppkoppling.

Föreningen avser att under året höja årsavgifterna med 2-4%. 

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling 2013

Föreningen höll ordinarie årsstämma 2013-06-25. Styrelsen har hållit sju stycken protokollförda möten under året.

Överlåtelse

Under 2013 har nittion överlåtelse skett (2012: 8 st, 2011: 16 st).
Föreningens samtliga 149 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Nyckeltal

År	Avgifter/ kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2012	526 kr	2 457 kr	586 kr
2013	599 kr	2 553 kr	594 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	91 194,86 kr
Årets resultat	412 488,86 kr
Att disponera	503 683,72 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning	-311 334,00 kr
	192 349,72 kr

Resultaträkning

		2013 -01-01 2013 -12-31	2012 -01-01 2012 -12-31
	<i>Not</i>		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	5 155 692,00 kr	4 435 658,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	548 197,51 kr	378 341,63 kr
		<u>5 703 889,51 kr</u>	<u>4 813 999,63 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-247 791,00 kr	-276 080,00 kr
Driftskostnader	3	-2 356 278,21 kr	-2 279 379,92 kr
Underhållskostnader	4	-385 230,07 kr	-207 654,95 kr
Externa rörelsekostnader	5	-326 048,96 kr	-166 704,35 kr
Personalkostnader	6	-140 598,76 kr	-295 476,50 kr
		<u>-3 455 947,00 kr</u>	<u>-3 225 295,72 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 247 942,51 kr	1 588 703,91 kr
Avskrivningar	7	-1 175 254,00 kr	-1 593 079,00 kr
		<u>-1 175 254,00 kr</u>	<u>-1 593 079,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 072 688,51 kr	-4 375,09 kr
Ränteintäkter		2 666,35 kr	2 961,16 kr
Räntekostnader		-662 866,00 kr	-646 897,00 kr
		<u>-660 199,65 kr</u>	<u>-643 935,84 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		412 488,86 kr	-648 310,93 kr
Årets resultat		412 488,86 kr	-648 310,93 kr

W

Balansräkning

		2013 -12-31	2012 -12-31
Tillgångar	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7,9		
Byggnader och mark		3 262 594,00 kr	3 313 047,00 kr
Fastighetsförbättringar		20 901 855,38 kr	20 652 558,38 kr
Markanläggningar		872 694,00 kr	918 625,00 kr
Pågående renovering		2 227 150,00 kr	675 761,00 kr
		27 264 293,38 kr	25 559 991,38 kr
Summa anläggningstillgångar		27 264 293,38 kr	25 559 991,38 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skatteavräkning		29 806,00 kr	7 132,00 kr
Interimsfordringar		65 731,00 kr	65 006,00 kr
		95 537,00 kr	72 138,00 kr
Kassa och bank		2 486 469,58 kr	1 351 380,44 kr
Summa omsättningstillgångar		2 582 006,58 kr	1 423 518,44 kr
Summa tillgångar		29 846 299,96 kr	26 983 509,82 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		-162 800,00 kr	-162 800,00 kr
Avsatt till yttre fond		-4 923 640,00 kr	-4 854 477,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-91 194,86 kr	-808 668,79 kr
Årets resultat		-412 488,86 kr	648 310,93 kr
Summa eget kapital		-5 590 123,72 kr	-5 177 634,86 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-21 160 560,00 kr	-20 364 310,00 kr
Summa långfristiga skulder		-21 160 560,00 kr	-20 364 310,00 kr
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		-360 000,00 kr	-297 500,00 kr
Leverantörsskulder		-2 090 083,48 kr	-463 348,29 kr
Skatteskulder		0,00 kr	0,00 kr
Personalens källskatt		-16 742,00 kr	-14 400,00 kr
Upplupna sociala avgifter på upplupna arvoden/löner		-11 487,76 kr	-13 440,00 kr
Upplupna arvoden/löner		0,00 kr	-42 000,00 kr
Upplupna lagstadgade sociala avgifter		0,00 kr	-10 331,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-3 821,00 kr	-3 660,00 kr
Förutbetalda avgifter/ hyror		-375 284,00 kr	-329 563,67 kr
Interimsskulder		-222 198,00 kr	-255 322,00 kr
Beräknat arvode för revision		-16 000,00 kr	-12 000,00 kr
		-3 095 616,24 kr	-1 441 564,96 kr
Summa eget kapital och skulder		-29 846 299,96 kr	-26 983 509,82 kr
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		22 830 000,00 kr	20 830 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Forderungen har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Hyresintäkter lokaler momsfria	167 580,00 kr	72 513,00 kr
Hyresintäkter bilplatser	21 600,00 kr	7 200,00 kr
Årsavgifter	4 966 512,00 kr	4 355 945,00 kr
Månadsavgiften för januari 2012 bokfördes felaktigt som intäkt i 2011 års räkenskaper. Felet medför att 2012 års redovisade intäkter är ca 400 000 kr lägre än normalt.	5 155 692,00 kr	4 435 658,00 kr

Not 1 Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	2 340,00 kr	2 145,00 kr
Antennhyra	117 109,06 kr	116 724,31 kr
Elkostnader debiterade	326 666,00 kr	163 700,00 kr
Övriga intäkter	102 082,45 kr	95 772,32 kr
	548 197,51 kr	378 341,63 kr

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel, material	0,00 kr	6 360,00 kr
Städning	180 084,00 kr	176 532,00 kr
Extern tillsyn och besiktning	3 688,00 kr	24 000,00 kr
Gångbanerenhållning	64 019,00 kr	69 188,00 kr
	247 791,00 kr	276 080,00 kr

Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	529 849,71 kr	517 994,82 kr
Värmekostnad fjärrvärme	969 546,00 kr	954 577,00 kr
Vatten och avlopp	309 748,55 kr	280 768,72 kr
Soptömning	129 365,45 kr	116 589,28 kr
Fastighetsförsäkring	43 134,00 kr	39 935,00 kr
Kabel-TV / Bredband, internet	130 109,75 kr	88 139,75 kr
Övriga fastighetskostnader	4 519,00 kr	32 954,00 kr
Fastighetsskatt	198 070,00 kr	205 290,00 kr
Förbrukningsinv. och förbrukning	10 875,00 kr	9 275,50 kr
Förbrukningsmaterial	31 060,75 kr	33 855,85 kr
	2 356 278,21 kr	2 279 379,92 kr

Not 4 Underhållskostnader

Rep. bost. golv	18 564,17 kr	0,00 kr
Rep gemensam. ytor/tvättutr.	22 269,20 kr	38 998,50 kr
Underhåll av vinds- och källarutr.	0,00 kr	6 387,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	5 738,00 kr	1 040,00 kr
Rep. va, sanitet	60 748,70 kr	34 212,00 kr
Rep. värme	5 915,00 kr	0,00 kr
Rep. ventilation	1 350,00 kr	6 603,00 kr
Rep. el	12 626,00 kr	28 620,00 kr
Underhåll av lås	7 546,00 kr	5 488,00 kr
Rep. tak, hängrännor m.m.	0,00 kr	18 798,75 kr
Rep. fastighet övrigt	5 444,00 kr	353,90 kr
Övriga trädgårdskostnader	3 677,00 kr	35 176,80 kr
Underhåll övrigt	241 352,00 kr	31 977,00 kr
	385 230,07 kr	207 654,95 kr

Not 5 Externa rörelsekostnader

	2013	2012
Hyra av inventarier och verktyg	180,00 kr	790,00 kr
Personbilskostnader	360,00 kr	0,00 kr
Frakter och transporter	800,00 kr	2 795,00 kr
Annonsering	0,00 kr	630,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	0,00 kr	2 439,00 kr
Telekommunikation	0,00 kr	2 060,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	43 886,96 kr	7 974,35 kr
Revisionsarvoden externa	31 018,00 kr	16 423,00 kr
Kostnad möten/stämma	6 435,00 kr	4 524,00 kr
Förvaltningskostnad	131 312,00 kr	98 484,00 kr
Konsultarvoden	55 944,00 kr	0,00 kr
Inkasso- / kravavgifter	0,00 kr	500,00 kr
Bankkostnader	48 163,00 kr	20 335,00 kr
Föreningsavgifter	7 950,00 kr	9 750,00 kr
	326 048,96 kr	166 704,35 kr

Not 6 Personalkostnader

Löner	129 180,00 kr	104 450,00 kr
Arvoden till styrelsen (inkl. korrigerig föregående års reservering)	-8 300,00 kr	117 250,00 kr
Revisionsarvode internt	6 000,00 kr	6 000,00 kr
Sociala avgifter (inkl. korrigerig föregående års reservering)	13 718,76 kr	67 776,50 kr
	140 598,76 kr	295 476,50 kr

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (varav mark 840 850kr)

Ingående anskaffningsvärde	3 363 500,00 kr	3 363 500,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 363 500,00 kr	3 363 500,00 kr
Ingående avskrivningar byggnader (mark skrivs ej av)	-50 453,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-50 453,00 kr	-50 453,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 906,00 kr	-50 453,00 kr
Avskrivning sker med	2,00%	

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	12 302 286,38 kr	12 302 286,38 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 302 286,38 kr	12 302 286,38 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-7 614 654,00 kr	-6 767 662,00 kr
Årets avskrivningar	-615 114,00 kr	-846 992,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 229 768,00 kr	-7 614 654,00 kr
Avskrivning sker med	5,00%	

Fastighetsförbättringar 40-års (Balkonger)

Ingående anskaffningsvärde	18 550 237,00 kr	18 292 075,00 kr
Nyanskaffningar	0,00 kr	258 162,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 550 237,00 kr	18 550 237,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-2 585 311,00 kr	-1 889 677,00 kr
Årets avskrivningar	-463 756,00 kr	-695 634,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 049 067,00 kr	-2 585 311,00 kr
Avskrivning sker med	2,50%	

Fastighetsförbättringar 20-års (Relining)

Ingående anskaffningsvärde	0,00 kr	0,00 kr
Nyanskaffningar	1 328 167,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 167,00 kr	0,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	0,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	0,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	0,00 kr	0,00 kr
Avskrivning sker med	5,00%	

Markanläggning 20-års

Ingående anskaffningsvärde

Nyanskaffningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Avskrivning sker med 5,00%

Pågående renovering (Tak)

Totalt

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	918 625,00 kr	0,00 kr
Nyanskaffningar	0,00 kr	918 625,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	918 625,00 kr	918 625,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	0,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-45 931,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 931,00 kr	0,00 kr
Pågående renovering (Tak)	2 227 150,00 kr	675 761,00 kr
Totalt	27 264 293,38 kr	25 559 991,38 kr

Fastighetsbeteckning

Kanariefågeln 3

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
149	8289 kvm	2	382 kvm

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark (byggnad)

Taxeringsvärde lokaler

Taxeringsvärde mark (lokaler)

Summa

59 000 000 kr	(Total byggnad) 56 104 000 kr
43 000 000 kr	(Total mark) 33 617 000 kr
1 010 000 kr	0 kr
768 000 kr	0 kr
103 778 000 kr	89 721 000 kr

Not 8 Inteckningslån

Räntesats

Villkorsändringsdag

SEB

2,78%

2016-09-28

1 714 310 kr

1 714 310 kr

SEB

3,13%

2014-09-28

3 800 000 kr

3 800 000 kr

SEB

3,51%

2018-06-28

5 000 000 kr

5 000 000 kr

SEB

3,13%

2015-06-28

3 740 000 kr

3 820 000 kr

SEB

3,04%

2014-12-28

2 910 000 kr

2 940 000 kr

SEB

3,13%

2015-06-28

1 500 000 kr

1 500 000 kr

SEB

3,03%

2013-11-28

275 000 kr

375 000 kr

SEB

3,63%

2015-03-28

575 000 kr

675 000 kr

SEB

3,04%

2015-08-28

812 500 kr

837 500 kr

SEB

3,30%

2017-10-28

1 193 750 kr

1 193 750 kr

Nästa års amorteringar

-360 000 kr

-297 500 kr

Totalt lån (Ingen del förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen)

21 160 560 kr

20 364 310 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa.

W

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 800,00 kr	4 854 477,00 kr	808 668,79 kr	-648 310,93 kr
Överföring enligt stämmobeslut		269 163,00 kr	-917 473,93 kr	648 310,93 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)		-200 000,00 kr	200 000,00 kr	
Övriga dispositioner				
Årets resultat				412 488,86 kr
Belopp vid årets utgång	162 800,00 kr	4 923 640,00 kr	91 194,86 kr	412 488,86 kr

Malmö den 28/3 2014

John Lundqvist (ordförande)

Madelen Andersson (kassör)

Lars-Erik Englund (sekreterare)

Lisbeth Gällblad (ledamot)

Claes Bergstrand (ledamot)

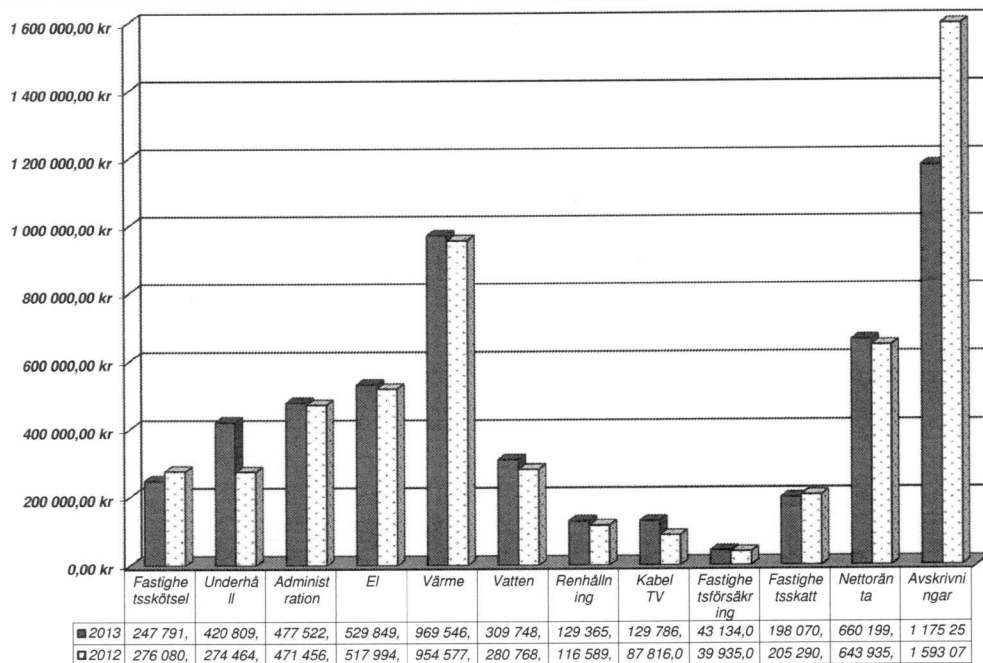
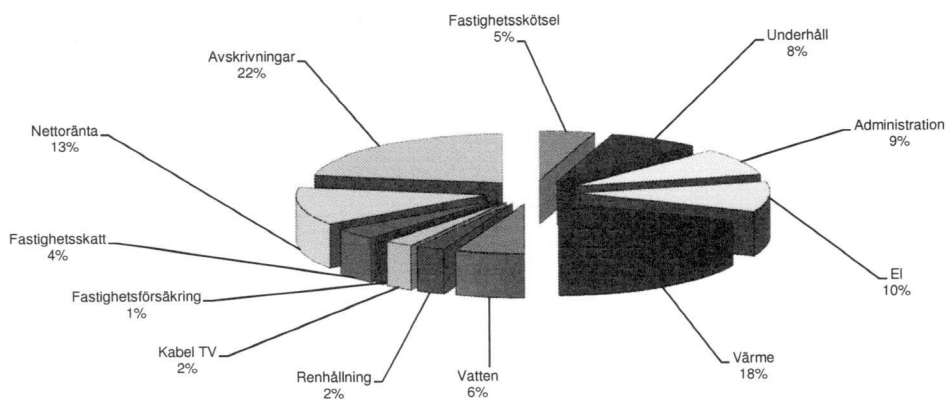
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 23/4 2014

Hans Ehrlander
Auktoriserad revisor

Bo Rydfelt
Internrevisor

Kostnadsfördelning 2013



Ehrlinders Revisionsbyrå AB

– Aukt. och Godk. Revisor –

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kanariefågeln

Org.nr 746000-0446

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanariefågeln för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kanariefågeln's finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Ehrlinders Revisionsbyrå AB

– Aukt. och Godk. Revisor –

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kanariefågeln för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2014-04-23

Hans Ehrlinder

Auktoriserad revisor

Bo Rydfelt

Bo Rydfelt

Föreningsrevisor