

Årsredovisning för

Brf Kanariefågeln

746000-0446

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkningen	7
Upplysningar till balansräkningen	10
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kanariefågeln, 746000-0446, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1947 och har till ändamål att förvalta fastigheten Kanariefågeln 3. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Utsedd av	Vald t.o.m stämman
John Lundqvist (ordförande)	Föreningen	2015
Madelen Andersson (kassör)	Föreningen	2015
Lars-Erik Englund (sekreterare)	Föreningen	2016
Lisbeth Gällblad (ledamot)	Föreningen	2014 (avgick stämman)
Claes Bergstrand (ledamot)	Föreningen	2015
Kristina Uppström (ledamot)	Föreningen	2016 (nyval stämman)

Suppleanter

Robin Manning	Föreningen	2014 (avgick stämman)
Johan Hillerkrans	Föreningen	2016
Tommy Jönsson	Föreningen	2015 (nyval stämman)

Revisorer

Bo Rydfelt (ordinarie)	Föreningen	2016
Henrik Nielsen (suppleant)	Föreningen	2015 (nyval stämman)

Extern Revisor

Ehrlinders revision	Föreningen	2015
---------------------	------------	------

Valberedning

Johan Hillerkrans	Föreningen	2015
Inger Leo	Föreningen	2015

Firmatecknare

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

Fastigheten

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. Byggnaderna är uppförda 1947 och omfattar adresserna Älggatan 16-20 och Västanväg 43-49

Total bostadsarea	Total lokalarea	Årets Taxeringsvärde	Föreg. år taxeringsvärde
8 289 m ²	382 m ²	103 778 000	103 778 000

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

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Cymko har även börjat ha hand om viss teknisk förvaltning (grönytor och klippning av häckar/buskar). Planen är att mer och mer förvaltning ska läggas ut på externa partners.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kort om verksamhetsåret 2014

Under 2014 har omläggningen av föreningens yttertak fortsatt och husen Västanväg 43 och 45 fick nya tak (inkl plåt och säkerhetsdetaljer). Kostnaderna för takrenoveringen har belastat årets resultat med 1 683 857 kr. Vidare drogs bredbandsnät (Bredbandsbolaget) till samtliga lägenheter och lokaler.

Nedgångarna till cykelkällarna och de sex kvarvarande originalbalkongerna renoverades. Nya torktumlare till tvättstugan köptes in.

Föreningens mark på Rabyplan ställdes i ordning och huserar numera bland annat p-platser för Sunfleet Bilpool.

På grund av diverse ändringar i Bostadsrättslagen under 2014 antogs nya stadgar som är bättre anpassade till dagens förutsättningar.

Kort om planerna inför 2015

Under 2015 kommer föreningen att slutföra takrenoveringen och då tas husen på Älggatan 16-18-20. Planen är även att tvättstugans ventilation ska förbättras, grunderna på hus 47/49 ska renoveras och att balkongglas på hus 47/49 ska börja bytas ut.

Planen är att avgifterna kommer att höjas med 2-4% inför 2016 för att kompensera för ökade kostnader och renoverings- och investeringsbehov

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie årsstämma 2014-05-27 och en extrastämma 2014-07-08 (antagande av nya stadgar ska tas på två olika stämmor). Nya stadgar antogs med 100% majoritet vid båda stämmorna. Styrelsen har hållit nio stycken protokollförda möten under året.

Överlåtelse

Under 2014 har 23 överlåtelse skett (2013: 19 st, 2012: 8 st, 2011: 16 st). Föreningens samtliga 149 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

✕

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 074	5 704	4 814
Resultat efter finansiella poster	-989	412	-648
Soliditet, %	16	19	19
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	620	599	526
Värmekostnad/kvm (kr)	102	112	110
Lån/kvm (kr)	2 764	2 553	2 457
Nettoränta/kvm (kr)	82	76	74

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	192 350
årets resultat	-989 463
Totalt	-797 113
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-311 334
årets ianspråktagande av yttre fond	800 000
balanseras i ny räkning	-308 447

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

✍

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 341 552	5 158 032
Övriga intäkter och debiterade avgifter	2	732 729	545 858
Summa rörelseintäkter m.m.		6 074 281	5 703 890
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-5 208 123	-2 947 364
Övriga externa kostnader	6	-335 924	-367 984
Personalkostnader	7	-177 429	-140 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-630 428	-1 175 254
Summa rörelsekostnader		-6 351 904	-4 631 201
Rörelseresultat		-277 623	1 072 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter		459	2 666
Räntekostnader		-712 299	-662 866
Summa finansiella poster		-711 840	-660 200
Resultat efter finansiella poster		-989 463	412 489
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-989 463	412 489
Skatter			
Årets resultat		-989 463	412 489

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 633 865	25 037 143
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	2 227 150
Summa materiella anläggningstillgångar		26 633 865	27 264 293
Summa anläggningstillgångar		26 633 865	27 264 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 035	29 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		418 213	65 731
Summa kortfristiga fordringar		447 248	95 537
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 692 694	2 486 470
Summa kassa och bank		1 692 694	2 486 470
Summa omsättningstillgångar		2 139 942	2 582 007
SUMMA TILLGÅNGAR		28 773 807	29 846 300

iv

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		162 800	162 800
Yttre fond		5 234 974	4 923 640
Summa bundet eget kapital		5 397 774	5 086 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		192 350	91 195
Årets resultat		-989 463	412 489
Summa fritt eget kapital		-797 113	503 684
Summa eget kapital		4 600 661	5 590 124
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		22 550 560	21 160 560
Summa långfristiga skulder		22 550 560	21 160 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		368 168	2 090 083
Övriga skulder		50 974	28 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	843 444	617 303
Summa kortfristiga skulder		1 622 586	3 095 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 773 807	29 846 300

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	23 330 000	22 830 000
Summa ställda säkerheter	23 330 000	22 830 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga ✓
---------------------------	------	--------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Procent per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %
-Fastighetsförbättringar	1,67%
-Markanläggningar	3,33%

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	5 141 832	4 966 512
Hyresintäkter lokaler momsfria	169 680	167 580
Intäkter bilplats	21 400	21 600
Intäkt Vinds/källarförråd	8 640	2 340
	5 341 552	5 158 032

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnader debiterade	530 652	326 666
Överlåtelseavgifter	23 340	17 793
Pantsättningsavgift	14 180	9 775
Övriga fakturerade kostnader	0	397
Övriga rörelseintäkter	16 267	74 117
Antennhyra	148 290	117 110
Summa	732 729	545 858

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	1 231	0
Fastighetsskötsel enligt avtal	21 250	0
Städning	199 857	180 084
Extern tillsyn o besiktning	3 240	3 688
Gångbanerenhållning/snöröjning	29 166	64 019
Summa	254 744	247 791

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rep.bost.Golv	0	18 564
Underhåll av trapphus	175 350	0
Underhåll av vinds-, källarutr	74 681	0
Underhåll av dörrar/portar	13 719	5 738
Rep. Va, sanitet	244 385	60 749
Rep. värme	0	5 915
Rep. Ventilation	17 318	1 350
Rep. El	2 000	12 626
Underhåll av lås	19 206	7 546
Rep, Tak, hänggrännor	1 683 857	0
Rep, Fönster	3 611	0
Övriga trädgårdskostnader	8 378	3 677
Underhåll övrigt	148 180	192 894
Rep. av tvättutrustning	112 486	22 269
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	29 157	0
Rep. Balkonger	162 500	5 444
Underhåll av skador	0	48 458
Summa	2 694 828	385 230

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	501 351	529 850
Värmekostnad	887 666	969 546
Vatten och avlopp	376 935	309 749
Soptömning	117 829	129 365
Fastig. försäkringspremie	45 700	43 134
Övriga fastighetskostnader	0	4 519
Kabel TV	129 634	129 786
Bredband och internet avgift	323	325
Fastighetsskatt	199 113	198 069
Summa	2 258 551	2 314 343

✓

Not 6 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyra av inventarie och verktyg	0	180
Förbrukningsinv & förbrukning	625	10 875
Förbrukningsmaterial	43 427	31 061
Kontorsmaterial och trycksaker	669	0
Förvaltningskostnader övrigt	57 722	43 347
Revisionsarvoden externa	14 438	31 018
Kostnad möten/stämma	810	6 435
Förvaltningskostnad	133 280	131 312
Konsultarvoden	49 319	55 944
Bankkostnader	16 111	48 163
Tidningar, tidskrifter	723	0
Föreningsavgifter	16 700	7 950
Övriga transportkostnader	0	360
Frakter och transporter	180	440
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Personbilskostnader	1 020	899
Summa	335 924	367 984

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar	53 690	135 180
Styrelsearvode	95 999	-8 300
Sociala kostnader	27 740	13 719
Pensionskostnader	0	0
Summa	177 429	140 599

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	2 522 650	2 522 650
-Fastighetsförbättringar	32 180 690	32 180 690
-Markanläggning	918 625	918 625
-Nyanskaffningar	2 227 150	0
	<u>37 849 115</u>	<u>35 621 965</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 425 672	-10 250 418
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	-574 611	-1 078 870
-Avskrivningar markanläggning	-30 590	-45 931
-Avskrivningar byggnad	-25 227	-50 453
	<u>-12 056 100</u>	<u>-11 425 672</u>
Mark	840 850	840 850
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 633 865</u>	<u>25 037 143</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
SEB	2,78	2016-09-28	1 714 310	1 714 310
SEB	2,13	2019-09-28	3 800 000	3 800 000
SEB	3,51	2018-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB	3,13	2015-06-28	3 660 000	3 740 000
SEB	3,04	2019-12-28	2 880 000	2 910 000
SEB	3,13	2015-06-28	1 500 000	1 500 000
SEB	2,80	2017-01-28	175 000	275 000
SEB	3,63	2015-03-28	475 000	575 000
SEB	3,04	2015-08-28	787 500	812 500
SEB	3,30	2017-10-28	1 168 750	1 193 750
SEB	2,97		1 750 000	0
Varav kortfristig del			<u>-360 000</u>	<u>-360 000</u>
			<u>22 550 560</u>	<u>21 160 560</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna kostnader	383 055	238 198
Förutbetalda årsavgifter och hyror	456 847	375 284
Upplupna utgiftsräntor	3 543	3 821
Summa	<u>843 445</u>	<u>617 303</u>

W

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	162 800	4 923 640	91 195	412 489
Disposition enl årsstämmobeslut		311 334	101 155	-412 489
Årets resultat				-989 463
Belopp vid årets slut	162 800	5 234 974	192 350	-989 463

Underskrifter

Malmö 11/5 2015



John Lundqvist



Madelen Andersson



Lars-Erik Englund

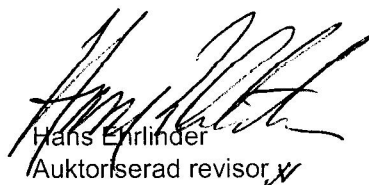


Kristina Uppström



Claes Bergstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2015



Hans Ehrlinder

Auktoriserad revisor



Bo Rydfelt

Intern revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-989 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	630 428
	<u>-359 035</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-359 035
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-352 753
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 471 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 183 775
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	1 750 000
Amortering av låneskulder	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 390 000
Årets kassaflöde	-793 775
Likvida medel vid årets början	2 486 470
Likvida medel vid årets slut	1 692 694

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

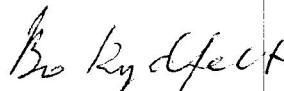
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö 2015-05-13


Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor


Bo Rydfelt
Föreningsrevisor