

Årsredovisning för

Brf Kanariefågeln

746000-0446

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper	7
Upplysningar till resultaträkningen	7-9
Upplysningar till balansräkningen	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kanariefågeln, 746000-0446, får härmed avge årsredovisning för 2015. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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	2017
Madelen Andersson (kassör)	Föreningen	2017
Lars-Erik Englund (sekreterare)	Föreningen	2016
Ann-Marie Manatt (ledamot)	Föreningen	2017
Kristina Uppström (ledamot)	Föreningen	2016

Suppleanter		
Johan Hillerkrans	Föreningen	2016
Tommy Jönsson	Föreningen	2017
Åsa Johansson	Föreningen	2017

Revisorer		
Bo Rydfelt (ordinarie)	Föreningen	2016
Henrik Nielsen (suppleant)	Föreningen	2016

Extern Revisor		
Ehrlinders revision	Föreningen	2016

Valberedning		
Claes Bergstrand	Föreningen	2016
Kristina Melander	Föreningen	2016

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom styrelsen i sin helhet, även av två styrelseledamöter 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 Västänväg 43-49.

Total bostadsarea	Total lokalarea	Årets Taxeringsvärde	Föreg. år taxeringsvärde
8 289 m2	382 m2	103 778 000	103 778 000

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Kort om verksamhetsåret 2015

Under 2015 har yttertaken på hus 16, 18 och 20 på Älggatan lagts om. Detta innebär att samtliga hus nu har fått ny takbeläggning. Det har satts upp nya trapphustavlor i samtliga entreer.

Vi hade tyvärr en fuktskada i hus 43 som tog en stor del av styrelsens tid och energi under året. Skadan orsakades av en felaktigt monterad avluftning till ett avloppsrör i samband med takbytet. Skadan täcks av entreprenörens försäkring. Samtliga avluftningar har ombesiktigats utan anmärkning.

Föreningen har genomfört en koll av försäkringsmarknaden vilket lett till att föreningens fastighetsförsäkring för 2016 tecknas i Vardia.

Kort om planerna inför 2016

Under 2016 är planen att fortsätta underhålla och förbättra våra hus. Bland annat kommer tvättstugan att rustas upp. Vi kommer att byta tv-leverantör till Com Hem.

Planen är att avgifterna kommer att höjas med 2-4% inför 2017 för att kompensera för ökade kostnader och renoverings- och investeringsbehov.

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie årsstämma 2015-06-11. Styrelsen har hållit 11 stycken protokollförda möten under året.

Överlåtelse

Under 2015 har 18 överlåtelse skett (2014: 23 st, 2013: 19 st, 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. 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. ✓

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	6 036	6 074	5 704	4 814
Resultat efter finansiella poster	-692	-989	412	-648
Soliditet, %	13	16	19	19
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	642	620	599	526
Värmekostnad/kvm (kr)	114	102	112	110
Lån/kvm (kr)	2 967	2 764	2 553	2 457
Nettoränta/kvm (kr)	72	82	76	74

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-308 448
årets resultat	-692 375
Totalt	-1 000 823
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	311 334
årets ianspråktagande av yttre fond	-700 000
balanseras i ny räkning	-612 157
Totalt	-1 000 823

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 518 872	5 341 552
Övriga intäkter och debiterade avgifter	2	517 242	732 729
Summa rörelseintäkter m.m.		6 036 114	6 074 281
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-4 938 523	-5 208 123
Övriga externa kostnader	6	-365 005	-335 924
Personalkostnader	7	-171 084	-177 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-630 428	-630 428
Summa rörelsekostnader		-6 105 040	-6 351 904
Rörelseresultat		-68 926	-277 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter		267	459
Räntekostnader		-623 716	-712 299
Summa finansiella poster		-623 449	-711 840
Resultat efter finansiella poster		-692 375	-989 463
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-692 375	-989 463
Skatter			
Årets resultat		-692 375	-989 463

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 003 437	26 633 865
Summa materiella anläggningstillgångar		26 003 437	26 633 865
Summa anläggningstillgångar		26 003 437	26 633 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 277	29 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		545 948	418 213
Summa kortfristiga fordringar		571 225	447 248
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 109 162	1 692 694
Summa kassa och bank		3 109 162	1 692 694
Summa omsättningstillgångar		3 680 387	2 139 942
SUMMA TILLGÅNGAR		29 683 824	28 773 807

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		162 800	162 800
Yttre fond		4 746 308	5 234 974
Summa bundet eget kapital		4 909 108	5 397 774
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-308 448	192 350
Årets resultat		-692 375	-989 463
Summa fritt eget kapital		-1 000 823	-797 113
Summa eget kapital		3 908 285	4 600 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 165 560	22 550 560
Summa långfristiga skulder		24 165 560	22 550 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		425 000	360 000
Leverantörsskulder		302 599	368 168
Övriga skulder		58 264	50 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	824 116	843 444
Summa kortfristiga skulder		1 609 979	1 622 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 683 824	28 773 807

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	24 925 000	23 330 000
Summa ställda säkerheter	24 925 000	23 330 000

Ansvarsförbindelser

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	5 320 452	5 141 832
Hyresintäkter lokaler moms fria	161 480	169 680
Intäkter bilplats	32 100	21 400
Intäkt Vinds/källarförråd	4 840	8 640
Summa	5 518 872	5 341 552

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Elkostnader debiterade	313 993	530 652
Överlåtelseavgifter	21 129	23 340
Pantsättningsavgift	14 180	14 180
Fakturerade inkassokostnader	45	-
Övriga fakturerade kostnader	409	-
Övriga rörelseintäkter	389	16 267
Antennhyra	167 097	148 290
Summa	517 242	732 729

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	6 030	1 231
Fastighetsskötsel enligt avtal	84 245	21 250
Städning	212 146	199 857
Extern tillsyn o besiktning	3 253	3 240
Gångbanerenhållning/snöröjning	30 263	29 166
Summa	335 937	254 744

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep.bost.Golv	1 500	-
Underhåll av trapphus	105 500	175 350
Underhåll av vinds-, källarutr	-	74 681
Underhåll av dörrar/portar	50 063	13 719
Rep. Va, sanitet	22 959	244 385
Rep. värme	2 099	-
Rep. Ventilation	-	17 318
Rep. El	19 960	2 000
Underhåll av lås	23 567	19 206
Rep, Tak, hänggrännor	2 025 250	1 683 857
Rep, Fönster	14 150	3 611
Övriga trädgårdskostnader	4 388	8 378
Underhåll övrigt	57 223	148 180
Rep. av tvättutrustning	13 853	112 486
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	-	29 157
Rep. Balkonger	-	162 500
Summa	2 340 512	2 694 828

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	452 017	501 351
Värmekostnad	990 843	887 666
Vatten och avlopp	305 971	376 935
Soptömning	132 678	117 829
Fastig. försäkringspremie	47 542	45 700
Kabel TV	129 624	129 634
Bredband och internet avgift	412	323
Fastighetsskatt	202 987	199 113
Summa	2 262 074	2 258 551

Handwritten mark

Not 6 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	-	625
Förbrukningsmaterial	53 965	43 427
Kontorsmaterial och trycksaker	-	669
Styrelsekostnader	989	-
Förvaltningskostnader övrigt	34 984	57 722
Revisionsarvoden externa	32 335	14 438
Kostnad möten/stämman	8 685	810
Förvaltningskostnad	135 816	133 280
Konsultarvoden	50 801	49 319
Bankkostnader	38 063	16 111
Tidningar, tidskrifter	318	723
Föreningsavgifter	8 350	16 700
Övriga transportkostnader	319	-
Frakter och transporter	380	180
Övriga förvaltningskostnader	-	900
Personbilskostnader	-	1 020
Summa	365 005	335 924

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar	36 790	53 690
Styrelsearvode	106 750	95 999
Sociala kostnader	27 544	27 740
Pensionskostnader	-	-
Summa	171 084	177 429

Löner och andra ersättningar avser utbetald timersättning till Brf-medlem för fastighetsskötsel. 

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	2 522 650	2 522 650
-Fastighetsförbättringar	34 407 840	32 180 690
-Markanläggning	918 625	918 625
-Nyanskaffningar	-	2 227 150
	<u>37 849 115</u>	<u>37 849 115</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 056 100	-11 425 672
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	-574 611	-574 611
-Avskrivningar markanläggning	-30 590	-30 590
-Avskrivningar byggnad	-25 227	-25 227
	<u>-12 686 528</u>	<u>-12 056 100</u>
Mark	840 850	840 850
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 003 437</u>	<u>26 633 865</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
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	1,94	2020-06-28	3 580 000	3 660 000
SEB	1,65	2019-12-28	2 850 000	2 880 000
SEB	1,94	2020-06-28	1 500 000	1 500 000
SEB	2,8	2017-01-28	75 000	175 000
SEB	1,31	2020-03-28	375 000	475 000
SEB	1,66	2020-08-28	762 500	787 500
SEB	3,3	2017-10-28	1 143 750	1 168 750
SEB	2,97	2019-03-28	1 675 000	1 750 000
SEB	1,96	2020-07-28	211 500	
Varav kortfristig del			<u>-425 000</u>	<u>-360 000</u>
Summa			<u>24 165 560</u>	<u>22 550 560</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

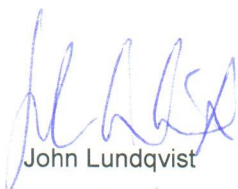
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna rörelsekostnader och förutbetalda intäkter	363 452	383 055
Förutbetalda årsavgifter och hyror	457 340	456 847
Upplupna utgiftsräntor	3 324	3 543
Summa	<u>824 116</u>	<u>843 445</u>

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	162 800	5 234 974	192 350	-989 463
Disposition enl årsstämmobeslut		311 334	-500 798	989 463
lanspråktagande av yttre fond		-800 000		
Årets resultat				-692 375
Belopp vid årets slut	162 800	4 746 308	-308 448	-692 375

Underskrifter

Malmö 30/3 2016


John Lundqvist

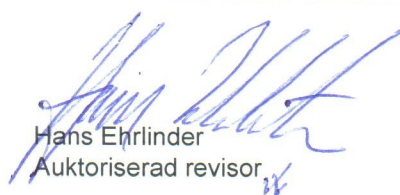

Madelen Andersson

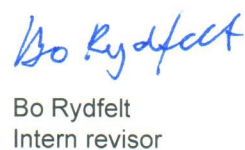

Lars-Erik Englund


Ann-Marie Manatt


Kristina Uppström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2016


Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor


Bo Rydfelt
Intern 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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

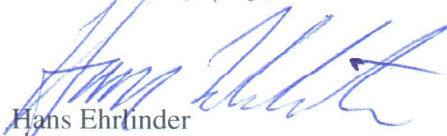
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2016-04-05


Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor


Bo Rydfelt
Föreningsrevisor