



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

**BRF  
KANARIEFÅGELN**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

John Lundqvist	Ordförande
Lars Erik Englund	Sekreterare
Madelén Andersson	Kassör
Lars Karlsson	Ledamot
Ann-Marie Manatt	Ledamot

Åsa Johansson	Suppleant
Tommy Jönsson	Suppleant
Kristina Uppström	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madelén Andersson, Åsa Johansson, Tommy Jönsson, John Lundqvist och Ann-Marie Manatt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Lars Johanson  
Bo Rydfelt

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BoRevision

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Västanväg 43-49	1947	Malmö
Älggatan 16-20	1947	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

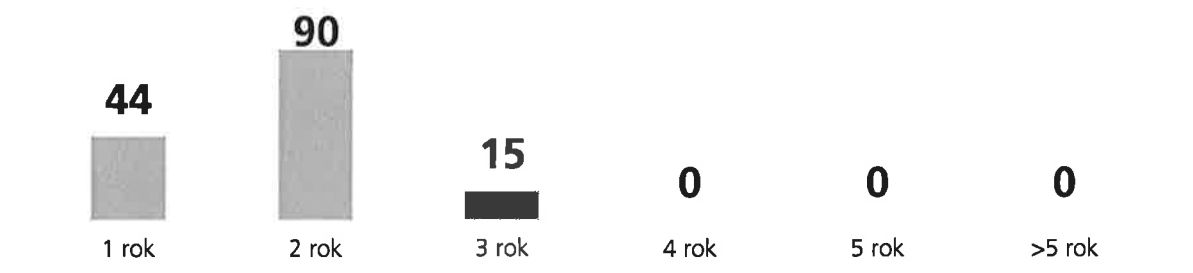
Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 7 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 704 m<sup>2</sup>, varav 8 301 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 403 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 149 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022.  
Underhållsplanen uppdaterades Kontinuerligt.

### Övrig information

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.

S

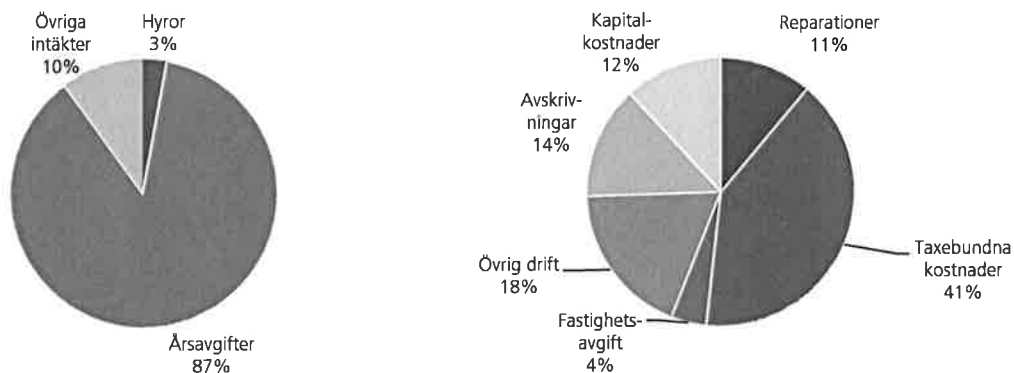
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 109 162</b>	<b>1 694 267</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 264 840	6 036 114
Finansiella intäkter	245	267
Minskning kortfristiga fordringar	358 869	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 135 000
Ökning av kortfristiga skulder	6 816	0
	<b>6 630 769</b>	<b>8 171 381</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 685 152	5 474 612
Finansiella kostnader	586 762	623 565
Ökning av materiella anläggningstillgångar	481 901	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	127 358
Minskning av långfristiga skulder	55 000	425 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	105 951
	<b>4 808 815</b>	<b>6 756 486</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 506 116</b>	<b>3 109 162</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 396 954</b>	<b>1 414 895</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

S

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har utrustningen i tvättstugan förnyats och utökats så att vi numera har fyra tvättstationer. Vidare har kabeltv-nätet i husen uppdaterats och föreningen har bytt till Com Hem som leverantör av kabeltv.

Vidare har föreningen sagt upp alla avtal med Cymko/SBC. Vid årsskiftet 2016/17 byter föreningen till att använda HSB för den ekonomiska förvaltningen. Vi kommer även ta HSB som får ta i princip ett helhetsansvar för trädgårdsskötseln, vi kan inte längre lita till frivilliga krafter där. Både förvaltnings- och trädgårdsuppdraget föregicks av upphandlingsrundor där flera företag fick komma med offerter.

Under hösten genomfördes lagstadgad OVK-besiktning med ett fåtal enklare anmärkningar som åtgärdas löpande.

Avgifterna höjdes med 2.5% från 1/1 2017 för att kompensera för ökade kostnader och finansiera kommande underhåll och projekt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 149 st

Överlåtelse under året: 18 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 172 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	657	641	619	598
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	356	401	421	416
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 905	2 962	1 626	1 651
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	52	58	61
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	114	102	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	35	43	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	67	72	82	76
Soliditet (%)	17	13	16	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 327	-692	-989	412
Nettoomsättning (tkr)	5 951	5 854	5 896	5 503

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 301 m<sup>2</sup> bostäder och 403 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	162 800	0	0	162 800
Fond för yttre underhåll	4 357 642	311 334	-700 000	4 746 308
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 520 442</b>	<b>311 334</b>	<b>-700 000</b>	<b>4 909 108</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-612 156	-311 334	7 625	-308 448
Årets resultat	1 326 600	1 326 600	692 375	-692 375
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>714 444</b>	<b>1 015 266</b>	<b>700 000</b>	<b>-1 000 822</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 234 886</b>	<b>1 326 600</b>	<b>0</b>	<b>3 908 286</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 326 600
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-612 157
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>714 443</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
Reservering till fond för yttre underhåll  
**att i ny räkning överförs**

-311 334
<b>403 109</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

5





## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 950 816	5 854 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	314 024	181 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 264 840</b>	<b>6 036 114</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 256 795	-4 992 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 184	-310 721
Personalkostnader	Not 6	-229 173	-171 084
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-666 570	-630 428
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 351 722</b>	<b>-6 105 040</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 913 117</b>	<b>-68 926</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 762	-623 716
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-586 517</b>	<b>-623 449</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 326 600</b>	<b>-692 375</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 326 600</b>	<b>-692 375</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	25 373 010	26 003 437
Maskiner och inventarier	Not 9	445 758	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 818 768</b>	<b>26 003 437</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 818 768</b>	<b>26 003 437</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 656	24 208
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	48 279	1 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	149 422	545 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 357</b>	<b>571 225</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 506 116	3 109 162
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 506 116</b>	<b>3 109 162</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 718 473</b>	<b>3 680 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 537 241</b>	<b>29 683 825</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 357 642	4 746 308
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 520 442</b>	<b>4 909 108</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-612 156	-308 448
Årets resultat		1 326 600	-692 375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>714 444</b>	<b>-1 000 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 234 886</b>	<b>3 908 286</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 630 560	24 165 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 630 560</b>	<b>24 165 560</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	480 000	425 000
Leverantörsskulder		345 420	302 599
Skatteskulder		0	-24 207
Övriga skulder		94 458	58 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	751 917	848 323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 671 795</b>	<b>1 609 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 537 241</b>	<b>29 683 825</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	60	60
Markanläggning	30	30
Inventarier	10	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 453 052	5 320 452
Hyror lokaler	143 480	161 480
Hyror parkering moms	720	0
Hyror parkering	31 320	32 100
Hyror förråd	2 340	4 840
Elintäkter	298 659	313 993
Övriga debiterade avgifter	0	409
Överlåtelse/pantsättning	3 102	0
Överlåtelse	16 655	21 129
Avgift andrahandsuthyrning	1 480	0
Öresutjämning	8	0
	<b>5 950 816</b>	<b>5 854 403</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	314 024	181 711
	<b>314 024</b>	<b>181 711</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	84 245
	Fastighetsskötsel beställning	169	6 030
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 690	30 263
	Städning entreprenad	208 319	212 146
	Städning enligt beställning	3 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	77 500	0
	Myndighetstillsyn	0	3 253
	Förbrukningsmateriel	25 241	53 965
		<b>353 419</b>	<b>389 902</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	73 427	57 223
	Hyreslägenheter	0	1 500
	Gemensamma utrymmen	20 100	13 853
	Källare	3 255	0
	Entré/trapphus	0	155 563
	Lås	15 452	23 567
	VVS	78 761	22 959
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 099
	Ventilation	5 270	0
	Elinstallationer	55 956	19 960
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 515	0
	Tak	196 749	2 025 250
	Fönster	0	14 150
	Mark/gård/utemiljö	10 299	4 388
	Vattenskada	78 313	0
		<b>546 097</b>	<b>2 340 512</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Källare	17 187	0
		<b>17 187</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	511 844	452 017
	Värme	1 072 256	990 843
	Vatten	287 497	305 971
	Sophämtning/renhållning	127 189	132 678
	Grovsopor	5 289	0
		<b>2 004 075</b>	<b>1 881 509</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	46 066	47 542
	Kabel-TV	76 955	129 624
	Bredband	0	413
	Övriga fastighetskostnader	7 154	319
		<b>130 175</b>	<b>177 898</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>205 842</b>	<b>202 987</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 256 795</b>	<b>4 992 807</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Revisionsarvode extern revisor	31 520	32 335
	Styrelseomkostnader	451	0
	Förvaltningsarvode	114 537	135 816
	Administration	32 101	74 036
	Konsultarvode	11 907	59 486
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Föreningsavgifter	0	8 350
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 350	0
	Övriga driftskostnader	319	380
		<b>199 184</b>	<b>310 721</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft en anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	168 540	106 750
	Löner	15 340	36 790
	Sociala kostnader	45 293	27 544
		<b>229 173</b>	<b>171 084</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	25 227	25 227
	Förbättringar	574 611	574 611
	Markanläggning	30 590	30 590
	Inventarier	36 143	0
		<b>666 570</b>	<b>630 428</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	38 689 965	38 689 965
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 689 965</b>	<b>38 689 965</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 686 528	-12 056 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-630 428	-630 428
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 316 956</b>	<b>-12 686 528</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 373 010</b>	<b>26 003 437</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	840 850	840 850
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>131 691 000</b>	<b>103 778 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	481 901	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>481 901</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 143	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 143</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>445 758</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	1 315	1 070
	Skattefordran	24 056	0
	Fordringar	22 908	0
		<b>48 279</b>	<b>1 070</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kabel-TV	12 936	0
	Förutbetalt	0	545 947
	Förvaltningsarvode	34 361	0
	Sophämtning	3 831	0
	Antennhyra Hi3G	66 472	0
	Elintäkter	31 822	0
		<b>149 422</b>	<b>545 947</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	4 746 308	5 234 974
	Reservering enligt stämmobeslut	311 334	311 334
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-700 000	-800 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 357 642</b>	<b>4 746 308</b>

5

**Not  
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
SEB	1,090 %	1 714 310	1 714 310	2021-09-28
SEB	2,130 %	3 775 000	3 800 000	2019-09-28
SEB	3,510 %	4 975 000	5 000 000	2018-06-28
SEB	1,940 %	3 508 750	3 580 000	2020-06-28
SEB	1,650 %	2 827 500	2 850 000	2019-12-28
SEB	1,940 %	1 487 500	1 500 000	2020-03-28
SEB	2,800 %	0	75 000	2017-10-28
SEB	1,310 %	300 000	375 000	2020-03-26
SEB	1,660 %	743 750	762 000	2020-08-28
SEB	3,300 %	1 105 000	1 143 750	2017-10-28
SEB	2,970 %	1 600 000	1 675 000	2019-03-28
SEB	1,960 %	2 073 750	2 115 000	2020-07-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 110 560</b>	<b>24 590 060</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-480 000	-425 000	
		<b>23 630 560</b>	<b>24 165 060</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 710 560 kr.

**Not 14**

STÄLLDA SÄKERHETER

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Fastighetsinteckningar

24 925 000

24 925 000

**Not 15**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under 2017 planerar vi att få grunderna på entresidorna på husen längs Västanväg omdränerade. Detta innebär att gångar och planteringar behöver nyanläggas. Övriga hus och grunder fick ny dränering cirka 2009. I övrigt planerar vi att utföra normalt behov med en blandning av nödvändiga renoveringar och uppgraderingar.



<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	El	46 684	0
	Värme	165 402	0
	Vatten	33 500	0
	Extern revisor	25 000	0
	Ränta	3 101	3 323
	Förutbetalda avgifter och hyror	478 230	481 548
	Upplupna kostnader	0	363 452
		<b>751 917</b>	<b>848 323</b>

## Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 11 / 4 2017



John Lundqvist  
Ordförande



Lars-Erik Erglund  
Sekreterare



Madelén Andersson  
Kassör



Lars Karlsson  
Ledamot



Ann-Marie Manatt  
Ledamot



Lars Johanson  
Extern revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2017



Bo Rydfelt  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kanariefågeln, org.nr. 746000-0446

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanariefågeln för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

S

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kanariefågeln för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 / 4 2017



Lars Johansson  
BoRevision AB



Bo Rydfelt  
Förtroendevald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.