

ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

BRF

KANARIEFÅGELN



KALLELSE

Medlemmarna i BRF Kanariefågeln kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 14 maj 2018 klockan 18:30.

Lokal: Folkets hus, Linnégatan 61, Limhamn

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd och närvaro
5. Ordförandes val av två justeringsmän
6. Godkännande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant/er
16. Val av valberedning
17. Beslut om inkomna motioner och styrelsepropositioner
18. Övriga anmälda ärenden (inga beslut kan tas på denna punkt)
19. Stämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

Brf Kanariefågeln

Org nr 746000-0446

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1947 på Kanariefågeln 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Västanväg 43, 45, 47 och 49 och Älggatan 16, 18 och 20. Föreningen har även hyreslokaler med adress Rabyplan 1.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte på Limhamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. De boende ska stå för bostadsrättstillägg.

Föreningens totalt 149 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	44
2	90
3	15
Lokaler, hyresrätt	2
Parkeringsplatser	10

Total lägenhetsyta 8.301 m²Total lokalyta 403 m²



Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017 och närvarande var 34 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	John Lundqvist
Kassör	Madelen Andersson
Sekreterare	Lars-Erik Englund
Ledamot	Ann-Marie Manatt
Ledamot	Lars Karlsson
Suppleant	Kristina Uppström
Suppleant	Tommy Jönsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Karlsson och Lars-Erik Englund samt suppleant Kristina Uppström. Styrelsen har under året hållit tolv ordinarie sammanträden plus ett konstituerande.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Madelen Andersson, John Lundqvist och Lars-Erik Englund

Revisorer har varit Bo Rydfelt (intern) samt revisor från BoRevision AB (extern).

Valberedning har varit Kerstin Ekblad och Lisbeth Dalsgaard.

HSB bistår med ekonomisk förvaltning och trädgårdsskötsel. Föreningen är inte medlem i HSB utan köper förvaltningstjänsterna därifrån.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Från 1 januari 2018 höjdes avgifterna 2%.

Mycket av styrelsens tid under året gick åt till att planera och upphandla de markarbeten som är i gång på entresidorna på husen på Västanväg. Husen 43 och 45 är i princip klara. När våren och tjänlig väderlek infaller startas arbetena på hus 47 och 49. När arbetena inne på tomten är klara kommer häck, staket och grindar att sättas från hus 49 till första grusade infarten på Älggatan. Detta projekt betalas med egna pengar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 616 560 kr. Under året har föreningen amorterat 495 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

Styrelsen arbetar aktivt med räntorna och amorteringarna på våra lån. En styrelse ska vara utbytbar och därför har vi inga rörliga räntor som kräver passning. Ränteläget de senaste åren har låtit oss gå med långa bindningstider med relativt låga räntor.

Styrelsen anser att vi har, och ska ha, en ekonomi som tillåter oss att amortera på våra lån, kunna lägga undan medel för kommande renoveringar/projekt och samtidigt årligen genomföra projekt och renoveringar.

5



Under 2018 kommer föreningen att behöva uppdatera sina stadgar då nya bestämmelser tillkommit i lagen om ekonomiska föreningar. Dessa rör mestadels hålltider kring bokslut och stämma.

Vidare kommer styrelsen under 2018 arbeta med att slutföra de markarbeten som skett längs Västankväg. Om det blir fler större åtgärder under 2018 beror lite på när markarbetena slutförs. Markarbetena har varit ett mycket stort jobb som krävt stora insatser och mycket tid. Mindre projekt och vanliga reparationer kommer naturligtvis att ske som vanligt.

Styrelsen vill att de boende ska känna sig uppdaterade om vad som händer och nyhetsbrevet Kanarienytt delas ut ett antal gånger per år. Detta finns på hemsidan www.kanariefageln.se

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som gjordes 2013. Denna kommer att uppdateras under 2018 vilket kommer att underlätta framtida budgetarbete och planläggning. En underhållsplan är ett levande dokument där saker ändras, tas bort och tillkommer. Det är ingen fast plan utan ett dokument som någorlunda pekar ut riktningen för styrelsens arbete kring avgiftsnivåer, eventuella lånebehov och annat.

Vid större projekt arbetar vi med byggkonsulter för att få korrekt och effektiv upphandling, genomförande, besiktning, uppföljning och dokumentation. Många större och mindre projekt (takomläggning, relining, bredband, markarbeten, inglasade balkonger etc) har genomförts de senaste åren; mer information om dessa finns på hemsidan.

Under året har 23 lägenhetsöverlåtelse (inkl gåva/arv) skett. Vid årets utgång hade föreningen 167 medlemmar (fg år 168). (Överlåtelse 2016: 18 st, 2015: 18 st, 2014: 23 st, 2013: 19 st). Föreningen har mestadels små lägenheter vilket innebär att många yngre som bildar familj flyttar då barnen kommer, därav det något höga antalet överlåtelse. I takt med att föryngringen i föreningen har ökat har även antalet överlåtelse blivit något högre.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

**Flerårsöversikt**

Alla belopp i tusentals kronor	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 160	6 265	6 036	6 074	5 703
Rörelsens kostnader	-5 528	-4 351	-6 105	-6 351	-4 631
Finansiella poster, netto	-549	-587	-623	-712	-660
Årets resultat	83	1 327	-692	-989	412
Likvida medel & fin. placeringar	5 365	4 554	3 110	1 693	2 486
Skulder till kreditinstitut	23 616	24 111	24 590	14 153	14 370
Fond för yttre underhåll	3 068	4 358	4 746	5 235	4 924
Balansomslutning	30 701	30 537	29 684	28 774	29 846
Fastighetens taxeringsvärde	131 691	131 691	103 778	103 778	103 778
Soliditet %	17%	17%	13%	16%	19%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	63	67	72	82	76
Låneskuld/kr/kvm	2 713	2 905	2 962	1 626	1 651
Avgift per kvm/kr	673	657	641	619	598

Förändring av eget kapital

Alla belopp i kronor	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 800	0	4 357 642	- 612 156	1 326 600
Resultatdisp. under året				1 326 600	-1 326 600
Ianspråktagen. 2017 av yttre fond			- 1 600 733	1 600 733	
Avsättning 2017 yttre fond			311 334	- 311 334	
Årets resultat					82 666
Belopp vid årets slut	162 800	0	3 068 243	2 003 843	82 666



HSB – där möjligheterna bor

BRF Kanariefågeln
Org Nr: 746000-0446

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 003 843
Årets resultat	82 666
Summa till stämmans förfogande	2 086 509

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 086 509
-------------------------	-----------

5



IN SENATE

REPORT OF THE

COMMISSIONER OF

THE LAND OFFICE

FOR THE YEAR

ENDING DECEMBER 31, 1900

ALBANY:

THE STATE PRINTING OFFICE

1901



Brf Kanariefågeln

Resultaträkning	2017-01-01 2017-12-31		2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 159 507	6 264 840
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 442 385	-2 455 274
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-213 552	-229 173
Löpande underhåll	Not 4	-172 126	-588 525
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 600 733	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-207 696	-206 338
Fastighetsskatt/avgift		-212 845	-205 842
Avskrivningar	Not 7	-678 617	-666 570
Summa fastighetskostnader		-5 527 954	-4 351 722
Rörelseresultat		631 553	1 913 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 798	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 686	-586 762
Summa finansiella poster		-548 888	-586 517
Årets resultat		82 666	1 326 600
Årets resultat		82 666	1 326 600
Avsättning underhållsfond		-311 334	-311 334
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 600 733	700 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 289 399	388 666
Överskott		1 372 065	1 715 266

S



Brf Kanariefågeln

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Inventarier

Not 8	24 742 583	25 373 010
Not 9	397 568	445 758
	<u>25 140 151</u>	<u>25 818 768</u>

Summa anläggningstillgångar

25 140 151 25 818 768

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	5 940	14 656
	1 683 085	0
Not 10	25 127	48 279
	59 059	0
Not 11	<u>106 098</u>	<u>149 422</u>
	<u>1 879 308</u>	<u>212 357</u>

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>3 681 972</u>	<u>4 506 116</u>
3 681 972	4 506 116

Summa omsättningstillgångar

5 561 280 4 718 473

Summa tillgångar

30 701 431 30 537 241



Brf Kanariefågeln

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	3 068 243	4 357 642
	3 231 043	4 520 442
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 003 849	-612 156
Årets resultat	82 666	1 326 600
	2 086 515	714 444
Summa eget kapital	5 317 558	5 234 886
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	23 120 560	23 630 560
	23 120 560	23 630 560
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	495 000	480 000
Aktuell skatteskuld	608 546	345 420
Övriga skulder	20 654	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	98 848	94 458
	Not 16	
	1 040 265	751 917
	2 263 314	1 671 795
Summa skulder	25 383 874	25 302 355
Summa eget kapital och skulder	30 701 431	30 537 241



Brf Kanariefågeln

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,7 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017.

5



Brf Kanariefågeln

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 589 504	5 453 052
	Årsavgifter lokaler	0	143 480
	Hysesintäkter	201 420	34 380
	Årsavgift el	344 302	298 659
	Övriga intäkter	24 281	335 269
	Summa	6 159 507	6 264 840
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	486 086	328 178
	El	511 204	511 844
	Uppvärmning	916 073	1 072 256
	Vatten	289 822	287 497
	Sophämtning	136 947	132 478
	Övriga avgifter	102 253	123 021
	Summa	2 442 385	2 455 274
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	164 400	159 540
	Revisorsarvode	9 000	9 000
	Summa	173 400	168 540
	Löner och ersättningar	0	15 340
	Summa	0	15 340
	Sociala kostnader	40 152	45 293
	Summa	40 152	45 293
	Totalt	213 552	229 173
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	16 425	467 784
	Material i löpande underhåll	33 436	25 241
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	21 911	17 187
	Löpande underhåll tvättutrustning	29 791	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	53 206	0
	Löpande underhåll värme	9 763	0
	Löpande underhåll ventilation	4 375	0
	Löpande underhåll el	1 328	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 890	0
	Försäkringsskador	0	78 313
	Summa	172 126	588 525
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	272 188	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	9 063	0
	Periodiskt underhåll markytor	1 319 482	0
	Summa	1 600 733	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	113 793	146 637
	Revisionsarvoden	4 250	31 520
	Övriga externa kostnader	89 653	28 181
	Summa	207 696	206 338
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	630 427	666 570
	Inventarier	48 190	0
	Summa	678 617	666 570

}



Brf Kanariefågeln

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 930 490	36 930 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 930 490	36 930 490
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-13 179 254	-12 512 684
Årets avskrivningar	-599 837	-666 570
Utgående avskrivningar	-13 779 091	-13 179 254
Bokfört värde Byggnader	23 151 399	23 751 236
Ingående anskaffningsvärde mark	840 850	840 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	840 850	840 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	918 625	918 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	918 625	918 625
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-137 701	-107 111
Årets avskrivningar	-30 590	-30 590
Utgående avskrivningar markanläggning	-168 291	-137 701
Bokfört värde Mark och markanläggning	1 591 184	1 621 774
Bokfört värde Byggnader och Mark	24 742 583	25 373 010
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Byggnad - lokaler	923 000	923 000
	67 923 000	67 923 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	768 000	768 000
	63 768 000	63 768 000
Taxeringsvärde totalt	131 691 000	131 691 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	481 901	0
Årets investeringar	0	481 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Årets avskrivningar	-48 190	-36 143
Utgående avskrivningar	-84 333	-36 143
Bokfört värde	397 568	445 758



Brf Kanariefågeln

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 219	1 315
Övriga fordringar	22 908	22 908
	25 127	24 223

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 098	149 422
	106 098	149 422

Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 800	0	4 357 642	-612 156	1 326 600
Resultatdisponering under året				1 326 600	-1 326 600
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-1 600 733	1 600 733	
Avsättning år 2017 yttre fond			311 334	-311 334	
Årets resultat					82 666
Belopp vid årets slut	162 800	0	3 068 243	2 003 843	82 666

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30087658	1,09%	2021-09-28	1 714 310	0
SEB Bolån	32430341	2,13%	2019-09-28	3 675 000	100 000
SEB Bolån	32626947	3,51%	2018-06-28	4 875 000	100 000
SEB Bolån	32892183	1,94%	2020-06-28	3 463 750	45 000
SEB Bolån	33042094	1,65%	2019-12-28	2 827 500	0
SEB Bolån	33670710	1,94%	2020-06-28	1 437 500	50 000
SEB Bolån	34833303	1,31%	2020-03-28	300 000	0
SEB Bolån	35239618	1,66%	2020-08-28	743 750	0
SEB Bolån	36878517	1,61%	2017-10-28	1 025 000	80 000
SEB Bolån	36878525	2,97%	2019-03-28	1 525 000	75 000
SEB Bolån	38956086	1,96%	2020-07-28	2 028 750	45 000
				23 615 560	495 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 120 560**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 140 560
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Ja/nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,28%

4 875 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	24 925 000	24 925 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

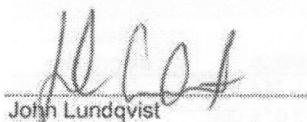
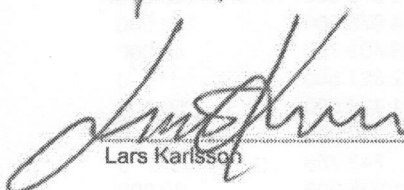
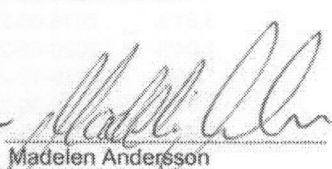
S



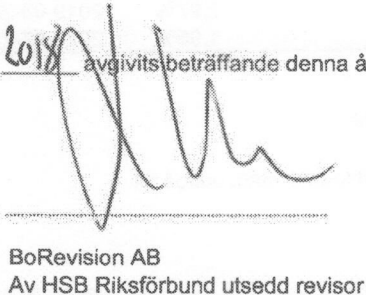
Brf Kanariefågeln

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	495 000	480 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	58 696	50 945
Arbetsgivaravgifter	40 152	42 785
Mervärdesskatt	0	728
Övriga kortfristiga skulder	0	29 909
	98 848	124 367
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 058	3 101
Övriga upplupna kostnader	504 731	748 816
Förutbetalda hyror och avgifter	532 476	0
	1 040 265	751 917

Malmö 15/4 - 2018


John Lundqvist
Ann-Marie Manatt
Lars Erik Englund
Lars Karlsson
Madelen Andersson

Vår revisionsberättelse har 6/5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning, som överensstämmer med standard utlämning


Bo Rydfelt
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor