



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KANARIEFÅGELN
ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för Brf Kanariefågeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Föreningens 74:e verksamhetsår sedan bildandet 1947. Föreningen har sitt säte i Limhamn.

Föreningen är inte medlem i HSB utan köper enbart in ekonomisk och viss teknisk förvaltning från HSB.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 fastigheten Kanariefågeln 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Västenväg 43-49 och Älggatan 16-20.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg tecknas av den boende.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

RoK	Antal
1:	44
2:	90
3:	15
Totalt:	149
Lokaler:	2
Parkeringsplatser:	10
Total lägenhetsyta:	8.289 kvm
Total lokalyta:	382 kvm.

Sedan cirka år 2000 har föreningen genomfört ett antal större och mindre projekt. Många stora projekt som yttertak, omdragen el, dränering, relining, internet via fiber, inglasade balkonger, säkerhetsdörrar, plattgångar, planteringar, staket, låssystem etc är genomförda. För utförligare info se föreningens hemsida www.kanariefageln.se

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 210615 (utomhus med smittsäkert avstånd)

Närvarande var 25 röstberättigade varav ett ombud.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Vald t.o.m stämman
John Lundqvist (ordförande)	Föreningen	2023
Madelen Andersson (kassör)	Föreningen	2023
Ann-Marie Manatt (sekreterare)	Föreningen	2023
Andre Johansson (ledamot)	Föreningen	2022
Lars Karlsson (ledamot)	Föreningen	2022

Styrelsesuppleanter

Tommy Jönsson	Föreningen	2022
Lars-Erik Englund	Föreningen	2022
Kerstin Ekbladh	Föreningen	2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andre Johansson och Lars Karlsson samt suppleanterna Tommy Jönsson, Lars-Erik Englund och Kerstin Ekbladh. Styrelsen har under året hållit elva (11) ordinarie sammanträden.

Firmatecknare två i förening

John Lundqvist, Madelen Andersson och Ann-Marie Manatt. Firman tecknas även av styrelsen i sin helhet

Revisorer

Bo Rydfelt (internrevisor) samt Per-Erik Gillberg och Afrodita Cristea från BoRevision AB.

Revisorssuppleanter

Kristina Uppström och Henrik Nielsen

Valberedning

Marie-Louise Edvinsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och projekt

Under året har sedvanligt underhåll och mindre projekt genomförts, bl a har fokus lagts på våra innergårdar för medlemmarnas trivsel. Nya träd har planterats, översyn av rabatter har gjorts, vilket har resulterat i nya växter, samt utökning av antalet uteplatser. Odlingslotter i pallkragar kan nu också erbjudas för intresserade medlemmar.

Styrelsen har kommit igång med att projektera för fönster- och fasadbyten. I december 2021 skickades ansökan om bygglov till stadsbyggnadskontoret och kommunikation har inletts.

Styrelsen uppdaterar löpande underhållsplanen. Den är ett levande dokument och förändras i takt med att åtgärder utförs och behov uppstår. Vi har även ett flerårigt budgetdokument som vi använder för att se hur föreningens ekonomi kan komma att se ut framöver. Även detta dokument är högst levande och förändras i takt med behov och åtgärder.

Vi arbetar med professionell rådgivning och hjälp i form av byggkonsult eller inhyrda branschexperter där så behövs. Större åtgärder upphandlas i princip alltid genom etablerade entreprenadavtal i olika former.

Våra räkenskaper och styrelsearbete granskas årligen av auktoriserad revisor.

De närmsta åren tittar styrelsen på följande större åtgärder:

Värmereglering (temperaturgivare i lägenheterna), byte fasader/fönster. Fönster/fasadprojektet är ännu mycket i sin linda och baseras på att våra fönster, balkongdörrar och fasader snart får anses ha nått sin tekniska livslängd. Inga kostnader eller tidpunkter finns i nuläget.

Styrelsen fortsätter att planera och ha uppsikt för åtgärder och projekt som bibehåller eller ökar våra byggnaders och fastighets värde och skick och som bidrar till trivsel och nytta för våra boende.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 737 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2022-01-01

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att hänga med de kostnadsökningar som vi ser på el, fjärrvärme etc men även för att spara ihop en grundplåt till kommande fönster- och fasadprojekt. Även om vi lånar en majoritet av pengarna så ska vi ha en kontantinsats att bidra med.

Elpriset har höjts väsentligt under året och även om vi inte har uppvärmning genom el utan endast hushållsel kommer detta vara en post som kommer öka. Föreningen har gemensam el och den schablonavgift man betalar per månad måste sannolikt höjas för att rimma bättre med kommande elräkningar. Styrelsen tittar naturligtvis på olika sorter av elavtal där man kan binda hela eller delar av förbrukningen. De flesta bedömare är överens om att elmarknaden kommer att vara mer volatil framöver, detta är ett scenario som inte bara Sverige upplever utan även många andra länder ser samma sak.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 309 310 kr. Under året har föreningen amorterat 240 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år.

Lån som har lagts om under året har kunnat tecknas med attraktiva räntor på långa bindningstider. Föreningens lån är uppdelade och löper olika perioder för att i möjligaste mån sprida riskerna.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 169 medlemmar (166 medlemmar år 2020).

Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 149	6 809	6 688	6 332	6 160
Rörelsens kostnader	-5 491	-4 987	-5 180	-4 682	-5 528
Finansiella poster, netto	-272	-305	-398	-480	-549
Årets resultat	1 386	1 516	1 110	1 169	83
Likvida medel & fin. placeringar	7 625	6 171	5 475	3 655	5 365
Skulder till kreditinstitut	22 309	22 549	22 714	23 121	23 616
Fond för yttre underhåll	3 120	3 096	2 964	3 282	3 068
Balansomslutning	34 089	33 260	31 670	30 834	30 701
Fastigheternas taxeringsvärde	159 828	159 828	159 828	133 126	131 691
Soliditet %	28	27	24	21	17
Räntekostnad kr/kvm	33	36	46	56	63
Låneskuld kr/kvm	2 573	2 601	2 620	2 666	2 713
Avgift kr/kvm	737	723	708	688	673

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 800	3 095 711	4 338 027	1 516 444	9 112 982
Avsättning till yttre fond år 2020		300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		-276 072	276 072		0
Disposition av föregående års resultat			1 516 444	-1 516 444	0
Årets resultat				1 385 885	1 385 885
Belopp vid årets utgång	162 800	3 119 639	5 830 543	1 385 885	10 498 867

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 830 543
årets vinst	1 385 885
	7 216 428
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 216 428
	7 216 428

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 333 884	6 196 208
Övriga intäkter	3	815 463	612 849
		7 149 347	6 809 057
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-151 227	-274 662
Planerat underhåll	5	-276 072	-168 224
Fastighetsavgift/-skatt		-235 671	-231 201
Driftskostnader	6	-3 221 469	-2 741 644
Övriga externa kostnader	7	-212 723	-210 275
Personalkostnader	8	-303 663	-270 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 763	-1 090 764
		-5 491 588	-4 987 293
Rörelseresultat		1 657 759	1 821 764
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 719	4 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 593	-309 660
		-271 874	-305 319
Årets resultat		1 385 885	1 516 444

Brf Kanariefågeln
Org.nr 746000-0446

6 (15)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 550 650	26 593 223
Inventarier	10	204 807	252 997
Pågående nyanläggningar och förskott		375 174	0
		26 130 631	26 846 220
Summa anläggningstillgångar		26 130 631	26 846 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-797	4 569
Avräkningskonto HSB Malmö		4 163 171	2 833 751
Aktuella skattefordringar		12 177	0
Övriga fordringar	11	104	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	321 552	237 485
		4 496 207	3 075 904
<i>Kassa och bank</i>		3 461 877	3 337 670
Summa omsättningstillgångar		7 958 084	6 413 574
SUMMA TILLGÅNGAR		34 088 715	33 259 794

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	13	3 119 639	3 095 711
		3 282 439	3 258 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 830 543	4 338 027
Årets resultat		1 385 885	1 516 444
		7 216 428	5 854 471
Summa eget kapital		10 498 867	9 112 982
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	19 650 560	20 595 000
		19 650 560	20 595 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 658 750	1 954 310
Leverantörsskulder		255 289	220 128
Aktuella skatteskulder		20 654	4 007
Övriga skulder	17	168 792	120 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	835 803	1 252 615
		3 939 288	3 551 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 088 715	33 259 794

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 385 885	1 516 444
Avskrivningar		1 090 763	1 090 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 476 648	2 607 208
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-90 883	-49 069
Förändring av kortfristiga skulder		387 476	238 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 773 241	2 796 919
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-375 175	-1 935 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-375 175	-1 935 261
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-944 440	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-944 440	-165 000
Årets kassaflöde		1 453 626	696 658
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 171 422	5 474 763
Likvida medel vid årets slut		7 625 048	6 171 421

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 48 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,44 %.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 109 404	5 989 896
Hyresintäkter lokaler, moms	169 680	167 787
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	54 000	36 600
Hyresintäkter, övriga objekt	800	1 925
	6 333 884	6 196 208

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
IMD El	389 917	333 039
Bredband	134 100	100 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	32 344	28 551
Avgift andrahandsupplåtelse	15 880	16 879
Övriga intäkter	243 222	133 580
	815 463	612 849

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Material i löpande underhåll	0	21 049
Löpande underhåll av bostäder	2 465	63 695
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 179	34 702
Löpande underhåll tvättutrustning	16 886	44 613
Löpande underhåll VA/sanitet	17 649	41 952
Löpande underhåll värme	0	13 217
Löpande underhåll ventilation	27 188	0
Löpande underhåll el	15 808	22 523
Löpande underhåll av markytor	50 915	32 912
Försäkringsskador	17 137	0
	151 227	274 663

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH av gemensamma utrymmen	55 498	0
Planerat UH av installationer	116 549	70 000
Planerat UH Ventilation	36 103	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	67 922	98 224
	276 072	168 224

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	407 317	359 364
Lokalvård	224 050	223 251
El	690 560	427 118
Uppvärmning, fjärrvärme	1 080 013	945 227
Vatten	388 109	385 146
Sophämtning	164 738	156 502
Container	9 494	8 672
Övrig renhållning	3 850	3 738
Besiktningsskostnader	0	5 051
Serviceavtal	4 998	4 375
Fastighetsförsäkringar	57 183	56 061
Kabel-TV	55 385	54 644
Bredband	135 772	112 495
	3 221 469	2 741 644

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Administrativ förvaltning	113 080	114 717
Extern revisor	16 875	17 045
Konsultarvoden	3 350	2 750
Fastighetsjour		13 410
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 750	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 380	32 291
Medlems- och föreningsavgifter	8 860	8 680
Övriga externa kostnader	36 428	21 382
	212 723	210 275

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Arvoden och andra ersättningar		
Arvoden till styrelsen	225 200	203 956
Arvoden valberedning	999	999
Arvoden internvald revisor	13 000	9 000
	239 199	213 955
Sociala kostnader		
Lagstadade arbetsgivaravgifter	64 464	56 568
	64 464	56 568
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	303 663	270 523

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 812 089	39 876 828
Nyanskaffning - yttertak på tvättstuga		1 935 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 812 089	41 812 089
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-16 718 276	-15 706 295
Årets avskrivningar i byggnader	-1 011 985	-1 011 981
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-17 730 261	-16 718 276
Ingående värde mark	840 850	840 850
Utgående värde mark	840 850	840 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	918 625	918 625
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-260 063	-229 473
Årets avskrivningar i markanläggningar	-30 590	-30 592
Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	627 972	658 560
Bokfört värde byggnader och mark	25 550 650	26 593 223
Taxeringsvärden byggnader	77 834 000	77 834 000
Taxeringsvärden mark	81 994 000	81 994 000
	159 828 000	159 828 000

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-228 904	-180 713
Årets avskrivningar	-48 190	-48 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 094	-228 903
Utgående redovisat värde	204 807	252 998

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	104	99
	104	99

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	60 701	57 183
Förutbetald kabel-TV	14 160	13 857

Brf Kanariefågeln
Org.nr 746000-0446

13 (15)

Förutbetalt bredband	33 525	33 525
Förutbetald hemsida/domän		224
Förutbetald medlemsavgift SBC	8 950	8 860
Upplupen el-intäkt IMD	159 369	77 293
Upplupen el-intäkt antenner	44 847	41 178
Upplupen övrig intäkt antenner		5 365
	321 552	237 485

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	3 095 711	2 963 935
Avsättning till yttre fond	300 000	300 000
Inspråktagande av yttre fond	-276 072	-168 224
	3 119 639	3 095 711

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Ställda säkerheter	24 925 000	24 925 000
	24 925 000	24 925 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 418 750 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 240 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 109 310 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 658 750	1 954 310
Beräknad skuld som förfaller inom 2-10 år.	19 650 560	20 595 000
	22 309 310	22 549 310

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i Brf Kanariefågeln.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån	1,72	2030-03-28	300 000	300 000
SEB Bolån	0,79	2025-08-28	743 750	743 750

Brf Kanariefågeln
Org.nr 746000-0446

14 (15)

SEB Bolån	1,61	2022-10-28	1 025 000	1 025 000
SEB Bolån	0,95	2027-06-28	1 237 500	1 287 500
SEB Bolån	0,59	2022-09-28	1 393 750	1 393 750
SEB Bolån	1,47	2028-09-28	1 714 310	1 714 310
SEB Bolån	0,94	2027-07-28	1 848 750	1 893 750
SEB Bolån	1,33	2026-12-28	2 827 500	2 827 500
SEB Bolån	1,22	2030-06-28	3 283 750	3 328 750
SEB Bolån	0,81	2024-09-28	3 375 000	3 475 000
SEB Bolån	1,84	2025-06-28	4 560 000	4 560 000
			22 309 310	22 549 310

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	71 756	64 181
Lagstadgade sociala avgifter	64 464	56 571
Övriga Skulder	32 572	0
	168 792	120 752

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 552	1 528
	17 500	17 500
Upplupen el	106 015	21 344
Upplupen fjärrvärme	164 918	153 074
Upplupna investeringkostnader		335 156
Förutbetalda antennhyror		125 517
Förutbetalda hyror och avgifter	545 818	598 497
	835 803	1 252 616

Limhamn den 2022-05-09

John Lundqvist
Ordförande

Ann-Marie Manatt
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Madelén Andersson
Styrelseledamot

André Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-16

Per-Erik Gillberg
av föreningen utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Kristina Uppström
av föreningen utsedd revisor suppleant

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: bb65086e5c70d2d386dada383958b8d469a07034235ac6cc86c354ad2a74d6fc5e78ba42165ca3c256954423ad78c3c8e65c1ade719c8ec613fb295bc8e19a

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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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

Digitalt signerad av 2022-05-16

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kristina Uppström
Av föreningen vald 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 bostadsrätthavare.

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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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 erlägga 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

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.