

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 BRF KANARIEFÅGELN

Styrelsen för Brf Kanariefågeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Detta är föreningens 73:e verksamhetsår sedan bildandet 1947.

Föreningen är inte HSB-medlem utan köper enbart in ekonomisk och teknisk förvaltning.

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 Västänväg 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok	Antal
1:	44
2:	90
3:	15
Totalt:	149
Lokaler:	2
Parkeringsplatser:	10
Total lägenhetsyta:	8 289 m ²
Total lokalyta:	382 m ²

Sedan cirka år 2000 har föreningen genomfört ett antal större och mindre projekt. Många stora projekt som yttertak, dränering, relining, internet via fiber, inglasade balkonger, säkerhetsdörrar, plattgångar, planteringar, staket, låssystem etc. är genomförda.

För utförligare info se föreningens hemsida www.kanariefageln.se.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 juni 2020 (utomhus med smittsäkert avstånd) och närvarande var 27 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
John Lundqvist	Styrelseledamot, ordförande	2021
Madelén Andersson	Styrelseledamot, kassör	2021
Ann-Marie Manatt	Styrelseledamot, sekreterare	2021
André Johansson	Styrelseledamot	2022
Lars Karlsson	Styrelseledamot	2022
Tommy Jönsson	Suppleant	2021
Lars-Erik Englund	Suppleant	2021
Kerstin Ekblad	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande John Lundqvist, Madelén Andersson och Ann-Marie Manatt samt suppleanterna Tommy Jönsson, Lars-Erik Englund och Kerstin Ekblad.

Styrelsen har under året hållit i tolv ordinarie sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit John Lundqvist, Madelén Andersson och Ann-Marie Manatt.

Revisorer

Under året har Bo Rydfelt varit internvald revisor. Kristina Uppström och Henrik Nielsen har varit interna revisorssuppleanter. Föreningen har även valt Per-Erik Gillberg som extern ordinarie revisor med Afrodita Cristea som extern revisorssuppleant, båda tjänstgörande på BoRevision Sverige AB

Valberedning

Valberedning har varit Marie-Louise Edvinsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och projekt

Samtliga lägenheter har sedan början av året bredband via gruppanslutning (Bredband2 är leverantör).

Taket på tvättstugebyggnaden har lagts om med sedumgräs (även gångar, smidesräcken och annat på byggnaden har bytts ut eller renoverats). Projektet har finansierats med egna medel.

Styrelsen uppdaterar löpande underhållsplanen. Den är ett levande dokument och förändras i takt med att åtgärder utförs och behov uppstår.

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.

De närmsta åren tittar styrelsen på följande större åtgärder:

- Värmereglering

- Byte fönster/fasad

Fönster-/fasadprojektet är extremt mycket i sin linda och baseras på att våra fönster, balkongdörrar och fasader snart får anses ha nått sin tekniska livslängd och inga kostnader eller tidpunkter finns ännu.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 2% av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2020-01-01. Budgeten för år 2021 visade även den ett höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att även år 2021 höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen anser även att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 549 310 kr. Under året har föreningen amorterat 165 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 137 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 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 166 medlemmar (166 föregående år).

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 809	6 688	6 332	6 160	6 265
Rörelsens kostnader	-4 987	-5 180	-4 682	-5 528	-4 351
Finansiella poster, netto	-305	-398	-480	-549	-587
Årets resultat	1 516	1 110	1 169	83	1 327
Likvida medel & fin. placeringar	6 171	5 475	3 655	5 365	4 554
Skulder till kreditinstitut	22 549	22 714	23 121	23 616	24 111
Fond för yttre underhåll	3 096	2 964	3 282	3 068	4 358
Balansomslutning	33 260	31 670	30 834	30 701	30 537
Fastigheternas taxeringsvärde	159 828	159 828	133 126	131 691	131 691
Soliditet %	27	24	21	17	17
Räntekostnad kr/kvm	36	46	56	63	67
Låneskuld kr/kvm	2 601	2 620	2 666	2 713	2 905
Avgift kr/kvm	723	708	688	673	657

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 800	2 963 935	3 360 138	1 109 665	7 596 538
Avsättning till yttre fond år 2020		300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		-168 224	168 224		0
Disposition av föregående års resultat			1 109 665	-1 109 665	0
Årets resultat				1 516 444	1 516 444
Belopp vid årets utgång	162 800	3 095 711	4 338 027	1 516 444	9 112 982

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 338 027
årets vinst	1 516 444
	5 854 471

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 854 471
	5 854 471

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 196 208	6 080 303
Övriga intäkter	3	612 849	607 597
		6 809 057	6 687 900
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-274 662	-260 088
Planerat underhåll	5	-168 224	-483 342
Fastighetsavgift/-skatt		-231 201	-223 453
Driftskostnader	6	-2 741 644	-2 620 362
Övriga externa kostnader	7	-210 275	-293 984
Personalkostnader	8	-270 523	-256 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 764	-1 042 381
		-4 987 293	-5 180 141
Rörelseresultat		1 821 764	1 507 759
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 341	1 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 660	-400 003
		-305 319	-398 094
Årets resultat		1 516 444	1 109 665

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	26 593 223	25 700 536
Inventarier	10	252 997	301 188
		26 846 220	26 001 724

Summa anläggningstillgångar

26 846 220

26 001 724

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 569	426
Avräkningskonto HSB Malmö		2 833 751	2 307 010
Aktuella skattefordringar		0	3 741
Övriga fordringar	11	99	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	237 485	188 821
		3 075 904	2 500 094

Kassa och bank

3 337 670

3 167 753

Summa omsättningstillgångar

6 413 574

5 667 847

SUMMA TILLGÅNGAR

33 259 794

31 669 571

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

162 800

162 800

Fond för yttre underhåll

13

3 095 711

2 963 935

3 258 511

3 126 735

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

4 338 027

3 360 137

Årets resultat

1 516 444

1 109 665

5 854 471

4 469 802

Summa eget kapital

9 112 982

7 596 537

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

20 595 000

15 020 560

20 595 000

15 020 560

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

1 954 310

7 693 750

Leverantörsskulder

220 128

265 696

Aktuella skatteskulder

4 007

0

Övriga skulder

17

120 752

120 814

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 252 615

972 214

3 551 812

9 052 474

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 259 794

31 669 571

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 516 444

1 109 665

Avskrivningar

1 090 764

1 042 381

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 607 208

2 152 046

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-49 069

-57 888

Förändring av kortfristiga skulder

238 780

131 909

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 796 919

2 226 067

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 935 261

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 935 261

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

-165 000

-406 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-165 000

-406 250

Årets kassaflöde

696 658

1 819 817

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 474 763

3 654 946

Likvida medel vid årets slut

6 171 421

5 474 763

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 2020.

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 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 989 896	5 872 308
Hyresintäkter lokaler, ej moms	167 787	175 020
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	36 600	31 800
Hyresintäkter, övriga objekt	1 925	1 175
	6 196 208	6 080 303

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
IMD El	333 039	342 144
Bredband	100 800	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	28 551	46 195
Avgift andrahandsupplåtelse	16 879	2 301
Övriga intäkter	133 580	216 957
	612 849	607 597

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	21 049	28 816
Löpande underhåll av bostäder	63 695	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	34 702	32 846
Löpande underhåll tvättutrustning	44 613	5 267
Löpande underhåll av installationer	0	15 062
Löpande underhåll VA/sanitet	41 952	45 897
Löpande underhåll värme	13 217	31 990
Löpande underhåll el	22 523	25 261
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	1 543
Löpande underhåll av markytor	32 912	65 243
Försäkringsskador	0	8 162
	274 663	260 087

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	200 642
Periodiskt underhåll installationer	70 000	0
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	0	61 250
Periodiskt underhåll ventilation	0	46 875
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	98 224	174 575
	168 224	483 342

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	359 364	263 433
Lokalvård	223 251	222 876
El	427 118	605 451
Fjärrvärme	945 227	944 898
Vatten	385 146	324 911
Sophämtning	156 502	136 153
Container	8 672	4 594
Tvätt sopkärl	3 738	3 598
Besiktningsskostnader	5 051	0
Serviceavtal	4 375	8 560
Fastighetsförsäkringar	56 061	51 909
Kabel-TV	54 644	53 580
Bredband	112 495	0
Brandskyddskostnader	0	399
	2 741 644	2 620 362

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning	114 717	144 344
Extern revisor	17 045	17 368
Konsultarvoden	2 750	11 150
Energideklaration	0	31 250
Fastighetsjour	13 410	0
Stämma	0	12 445
Styrelse	0	3 522
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 291	41 804
Medlems- och föreningsavgifter	8 680	8 510
Övriga externa kostnader	21 382	23 592
	210 275	293 985

Not 8 Anställda och personalkostnader

Brf Kanariefågeln har under året inte haft någon anställd personal under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	203 956	185 058
Arvoden valberedning	999	7 092
Arvoden internvald revisor	9 000	9 000
	213 955	201 150

Sociala kostnader

Lagstadade arbetsgivaravgifter	56 568	55 381
	56 568	55 381

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	270 523	256 531
---	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	39 876 828	39 876 828
Nyanskaffning - yttertak på tvättstuga	1 935 261	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 812 089	39 876 828
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-15 706 295	-14 742 693
Årets avskrivningar i byggnader	-1 011 981	-963 602
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-16 718 276	-15 706 295
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	-229 473	-198 881
Årets avskrivningar i markanläggningar	-30 592	-30 592
Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	658 560	689 152
Bokfört värde byggnader och mark	26 593 223	25 700 535
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 713	-132 523
Årets avskrivningar	-48 190	-48 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 903	-180 713
Utgående redovisat värde	252 998	301 188

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	99	96
	99	96

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	57 183	56 061
Förutbetald kabel-TV	13 857	13 618
Förutbetalt bredband	33 525	0
Förutbetald hemsida/domän	224	0
Förutbetald medlemsavgift SBC	8 860	0
Upplupen el-intäkt IMD	77 293	73 949
Upplupen el-intäkt antenner	41 178	45 193
Upplupen övrig intäkt antenner	5 365	0
	237 485	188 821

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 963 935	3 282 277
Avsättning till yttre fond	300 000	165 000
Ianspråktagande av yttre fond	-168 224	-483 342
	3 095 711	2 963 935

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

1 954 310 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 165 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 724 310 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 954 310	7 693 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-10 år.	20 595 000	15 020 560
	22 549 310	22 714 310

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i Brf Kanariefågeln.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	1,72	2030-03-28	300 000	300 000
SEB Bolån	0,79	2025-08-28	743 750	743 750
SEB Bolån	1,61	2022-10-28	1 025 000	1 025 000
SEB Bolån	0,95	2027-06-28	1 287 500	1 337 500
SEB Bolån	0,59	2022-09-28	1 393 750	1 393 750
SEB Bolån	1,09	2021-09-28	1 714 310	1 714 310
SEB Bolån	0,94	2027-07-28	1 893 750	1 938 750
SEB Bolån	1,33	2026-12-28	2 827 500	2 827 500
SEB Bolån	1,22	2030-06-28	3 328 750	3 373 750
SEB Bolån	0,81	2024-09-28	3 475 000	3 500 000
SEB Bolån	1,84	2025-06-28	4 560 000	4 560 000
			22 549 310	22 714 310

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	64 181	68 396
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	56 571	52 418
	120 752	120 814

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 528	1 935
Upplupen extern revisor	17 500	17 330
Upplupen el	21 344	54 291
Upplupen fjärrvärme	153 074	146 419
Upplupna investeringkostnader	335 156	0
Upplupen lokalvård	0	17 823
Upplupna underhållskostnader	0	49 789
Förutbetalda antennhyror	125 517	125 142
Förutbetalda hyror och avgifter	598 497	559 484
	1 252 616	972 213

Limhamn den / - 2021

John Lundqvist
Ordförande

Ann-Marie Manatt
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Madelén Andersson
Styrelseledamot

André Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / - 2021

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

Bo Rydfelt
av föreningen utsedd revisor