

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen
Kanariefågeln
Org nr: 716409-7441





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kanariefågeln får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-11-09. Nuvarande stadgar registrerades 2020-04-14

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år.

Räntekostnaderna har ökat något pga. omförhandlade lån med högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 235%.

Föregående verksamhetsår hade föreningen två lån som villkorsändrades, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt rådande redovisningsregler).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 279% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 324 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 423 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kanariefågeln 1 i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 17 bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Skolgatan 46 och 48 och Tegnergatan 13 och 15 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	12
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	2
Antal Förråd	2

Total tomtarea	1 120 m ²
Total bostadsarea	1 197 m ²
Total lokalarea	84 m ²
Årets taxeringsvärde	22 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 227 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 132 tkr och planerat underhåll för 68 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsräddigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan på 30 år uppdaterades december 2022 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 223 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 186 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 195 tkr (163 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Altandörr	25 tkr
Termostatventiler	43 tkr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Nordin	Ordförande	2024
Niklas Aronsson	Sekreterare	2023
Tobias Ågren	Ledamot	2023
Jens Fagerlund	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Isaksson	Suppleant	2023
Johan Andersson	Suppleant	2023
Mats Jönstam	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Johelid	Revisionsgruppen i Borås AB, Auktoriserad revisor	2023
Gunnar Söder	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Winther	Revisionsgruppen i Borås, godkänd revisor	2023
Gunhild Fägerhielm	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Brita Forsman	2023
Agnes Isaksson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 949 kr/m²/år.

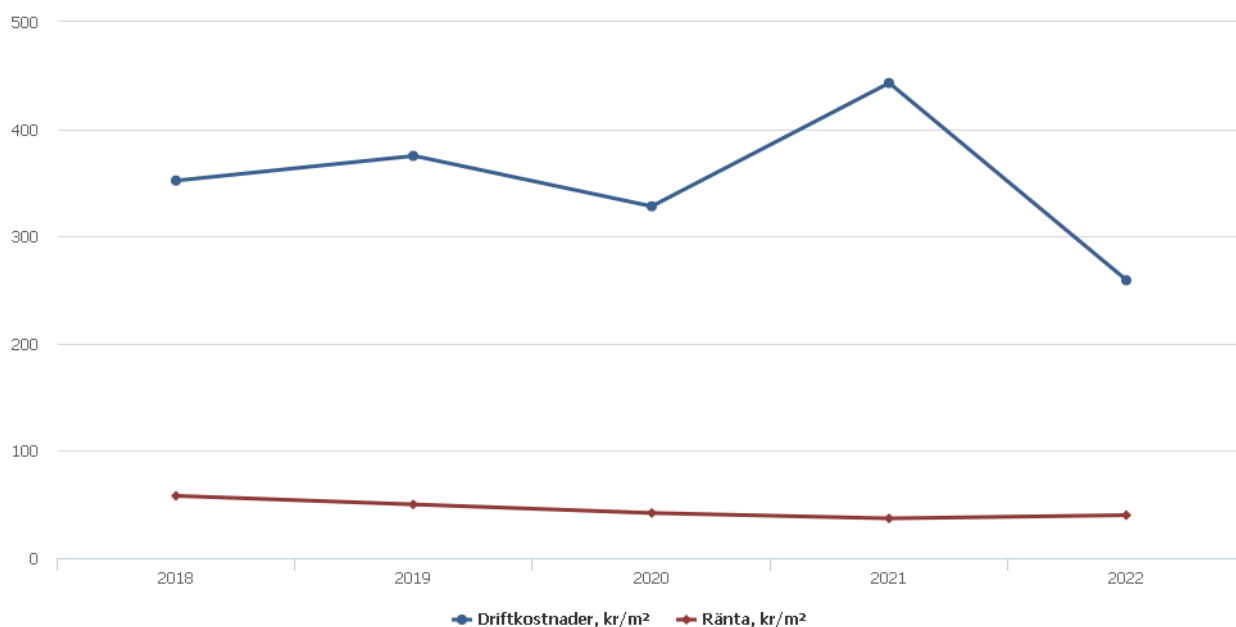
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 254	1 250	1 244	1 230	1 225
Resultat efter finansiella poster	99	98	286	189	212
Soliditet %	18	13	12	6	2
Likviditet %, inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	235	104	81	-	-
Likviditet %, exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	235	279	290	216	174
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	949	949	949	949	949
Driftkostnader, kr/m ²	259	443	328	375	352
Ränta, kr/m ²	40	37	42	50	58
Lån, kr/m ²	2 570	3 138	3 357	3 568	3 786



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	591 000	855 341	-853 174	98 666
Disposition enl. årsstämmobeslut			98 666	-98 666
Reservering underhållsfond		195 000	-195 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 781	67 781	
Årets resultat				98 780
Vid årets slut	591 000	982 560	-881 727	98 780

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-754 508
Årets resultat	98 780
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-195 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 781
Summa	-782 947

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 782 947
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 216 452	1 216 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 923	32 914
Summa rörelseintäkter		1 254 375	1 249 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-587 887	-568 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 236	-191 601
Personalkostnader	Not 6	-10 653	-24 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 276	-322 275
Summa rörelsekostnader		-1 106 052	-1 106 375
Rörelseresultat		148 323	143 136
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 404	2 369
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 030	-46 889
Summa finansiella poster		-49 543	-44 471
Resultat efter finansiella poster		98 780	98 666
Årets resultat		98 780	98 666



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 105 853	3 413 252
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	Not 8	52 628	69 504
Summa materiella anläggningstillgångar		3 158 480	3 482 756
Summa anläggningstillgångar		3 158 480	3 482 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		35	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	38 241	43 790
Summa kortfristiga fordringar		38 276	44 076
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 119 205	1 498 075
Summa kassa och bank		1 119 205	1 498 075
Summa omsättningstillgångar		1 157 481	1 542 151
Summa tillgångar		4 315 961	5 024 907



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	591 000	591 000	
Fond för yttre underhåll	982 560	855 341	
Summa bundet eget kapital	1 573 560	1 446 341	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-881 727	-853 174	
Årets resultat	98 780	98 666	
Summa fritt eget kapital	-782 947	-754 508	
Summa eget kapital	790 613	691 833	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 031 796	2 847 845
Summa långfristiga skulder		3 031 796	2 847 845
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 11	260 000	1 172 540
Leverantörsskulder		62 251	84 360
Skatteskulder		1 456	3 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	169 845	225 140
Summa kortfristiga skulder		493 552	1 485 229
Summa eget kapital och skulder		4 315 961	5 024 907



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	31
Fastighetsförbättringar	Linjär	20-30
Maskiner och inventarier	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 135 848	1 135 848
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	77 604	77 750
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Rabatter	-6 000	-6 000
Summa nettoomsättning	1 216 452	1 216 598

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	30 600	30 600
Övriga ersättningar	6 721	2 135
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Övriga rörelseintäkter	600	180
Summa övriga rörelseintäkter	37 923	32 914



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-67 781	-105 713
Reparationer	-132 263	-52 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 233	-29 073
Försäkringspremier	-23 684	-22 491
Kabel- och digital-TV	-42 474	-44 349
Sotning	0	-396
Obligatoriska besiktningar	0	-21 125
Förbrukningsinventarier	-5 591	-4 643
Vatten	-41 952	-52 245
Fastighetsel	-58 967	-42 712
Uppvärmning	-160 201	-169 420
Sophantering och återvinning	-24 740	-23 301
Förvaltningsarvode drift	0	-575
Summa driftskostnader	-587 887	-568 232

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-146 192	-154 809
Arvode, yrkesrevisorer	-14 954	-18 320
Övriga förvaltningskostnader	-14 012	-12 659
Kreditupplysningar	-27	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 530	-3 325
Bankkostnader	-2 521	-2 332
Summa övriga externa kostnader	-183 236	-191 601

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-6 000	-6 000
Sammanträdesarvoden	-2 000	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-750	-750
Sociala kostnader	-1 903	-5 518
Summa personalkostnader	-10 653	-24 268



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 059 230	6 059 230
Mark	371 322	371 322
Tillkommande utgifter	2 504 149	2 504 149
Markanläggning	341 125	341 125
	9 275 826	9 275 826
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 275 826	9 275 826
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 719 554	-3 524 619
Tillkommande utgifter	-1 801 895	-1 689 430
Markanläggningar	-341 125	-341 125
	-5 862 574	-5 555 174
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-194 935	-194 935
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-112 465	-112 464
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-307 400	-307 399
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 169 974	-5 862 573
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 105 853	3 413 252
Varav		
Byggnader	2 144 741	2 339 676
Mark	371 322	371 322
Tillkommande utgifter	589 790	702 254
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 600 000	18 800 000
Lokaler	441 000	427 000
	22 041 000	19 227 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 154 000</i>	<i>11 734 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 887 000</i>	<i>7 493 000</i>



Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner	40 000	0
Inventarier och verktyg	129 148	84 768
	169 148	84 768
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	40 000
Inventarier och verktyg	0	44 380
	0	84 380
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 148	169 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-6 000	0
Inventarier och verktyg	-93 644	-84 768
	-99 644	-84 768
Årets avskrivningar		
Maskiner	-8 000	-6 000
Inventarier och verktyg	-8 876	-8 876
	-16 876	-14 876
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-14 000	-6 000
Inventarier och verktyg	-102 520	-93 644
	-116 520	-99 644
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 628	69 504
Varav		
Maskiner	26 000	34 000
Inventarier och verktyg	26 628	35 504

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 599	17 485
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 620	10 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 022	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 241	43 790



Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 037	1 037
Bankmedel	1 118 168	1 497 038
Summa kassa och bank	1 119 205	1 498 075

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	3 291 796	4 020 385
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-240 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-932 540
Långfristig skuld vid årets slut	3 031 796	2 847 845

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-09-30	468 589	0	468 589	0
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-09-30	780 437	0	100 000	680 437
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-06-30	1 087 408	0	60 000	1 027 408
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	1 220 000	0	80 000	1 140 000
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-03-30	463 951	0	20 000	443 951
Summa			4 020 385	0	728 589	3 291 796

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 040 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 991 796 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 100	5 700
Upplupna räntekostnader	3 867	3 061
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	44 380
Upplupna elkostnader	13 115	10 618
Upplupna vattenavgifter	3 819	4 443
Upplupna värmekostnader	21 064	21 724
Upplupna kostnader för renhållning	2 101	1 979
Upplupna revisionsarvoden	15 100	15 200
Upplupna styrelsearvoden	13 500	18 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	642
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 179	99 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 845	225 140

Not 13 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 050 000	7 050 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carl Nordin

Niklas Aronsson

Tobias Ågren

Jens Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor
Revisorsgruppen i Borås AB

Gunnar Söder
Förtroendevald revisor

