



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KANARIEFÅGELN  
ÅRSREDOVISNING 2022



Styrelsen för Brf Kanariefågeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningens 75: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 Västanväg 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 kvm
Total lokalyta:	382 kvm.

På senare år 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](http://www.kanariefageln.se)

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 220614 på Limhamns folkets hus.  
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
André Johansson (ledamot)	Föreningen	2024
Lars Karlsson (ledamot)	Föreningen	2024

## Styrelsesuppleanter

Tommy Jönsson	Föreningen	2023
Lars-Erik Englund	Föreningen	2023
Marie-Louise Edvinsson	Föreningen	2023

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna John Lundqvist, Madelen Andersson och Ann-Marie Manatt samt suppleanterna Tommy Jönsson, Lars-Erik Englund och Marie-Louise Edvinsson. Styrelsen har under året hållit tretton (13) sammanträden.

## Firmatecknare två i förening

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

## Revisorer

Kristina Uppström (internrevisor) samt Per-Erik Gillberg och Afrodita Cristea från BoRevision AB.

## Revisorssuppleanter

Henrik Nielsen

## Valberedning

Kerstin Ekbladh

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och projekt

Under året har sedvanligt underhåll och mindre projekt genomförts. Som större inköp kan räknas nya källardörrar cykelkällarna Västanväg 43-49 (högre tröskel för att förhindra vatteninträning) och ett filtreringssystem för värmesystemet.

Gällande projektet med fönster och fasader så nekades föreningen tyvärr bygglov för fönsterbyte i den form vi sökt. Ändringarna av fasaderna godkändes däremot. I samband med avslag och vidare arbeten för att komma till ett godtagbart utförande så ändrades de ekonomiska förutsättningarna i världen och styrelsen fick utvärdera och tänka om.

Det kändes inte attraktivt att fortsätta att planera för ett projekt som skulle kräva att föreningen tar upp relativt stora banklån samtidigt som material- och entreprenadpriser skenar. Vi bedömde det som relativt svårt att ens få in godtagbara offerter på ett sådant projekt.

Resultatet blev ett ändrat fokus där fönster/fasadprojektet lever vidare men planeringen utförs med lägre tempo och ett genomförande ens inom tre år känns inte möjligt i nuläget. Detta kan dock ändras och planeringsmässigt har vi förutsättningarna för att göra det.

Fokus riktades istället på åtgärder kring värmesystem och solceller eftersom pris på el och fjärrvärme har gått upp kraftigt under året. Ett filtreringssystem för värmesystemet har köpts in och ska monteras i början av 2023. Ett projekt för att se vad föreningen kan ha för nytta av solceller är igång men med det högtryck som är på marknaden för solceller har vi ännu ingen offert att titta på.

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.

Gällande stigande räntor hade föreningen två mindre lån som skulle läggas om. Då nuvarande räntor är betydligt högre än innan valde vi att amortera av totalt en miljon kronor på lånen och lägga dem på något kortare bindingstid än vi kunnat göra tidigare. Nästa lån som ska läggas om kommer först 2024. Vi kommer från minst 10 år med mycket låga räntor och kan rimligen förvänta oss högre räntor under relativt lång tid framöver.

Våra räkenskaper och styrelsearbete granskas årligen av auktoriserad revisor.

### **De närmsta åren tittar styrelsen på följande större åtgärder:**

Värmereglering (temperaturgivare i lägenheterna) och ny injustering av värmesystemet, 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 759 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2023-01-01. Detta är något högre än vi brukar höja med och med tanke på läget i världs- och nationalekonomin finns det risk att ytterligare höjningar kan komma inför nästa år.

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 även under 2022 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 även under 2023 för att rimma bättre med kommande elräkningar. Det finns inte längre möjligheter att binda elpriset som man kunde göra förr. De flesta bedömare är överens om att elmarknaden kommer att vara volatil även framöver, detta är ett scenario som inte bara Sverige upplever utan även många andra länder ser samma sak. Styrelsen tittar på att komplettera vår elförsörjning med solceller.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 069 310 kr. Under året har föreningen amorterat 1 240 000 kr. Föreningen planerar att amortera 240 000 kr nästa år vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 år.

Föreningens lån är uppdelade och löper olika perioder för att i möjligaste mån sprida riskerna.

### **Medlemsinformation**

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 168 medlemmar (166 medlemmar år 2022).

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	7 270	7 149	6 809	6 688	6 332
Rörelsens kostnader	7 018	-5 491	-4 987	-5 180	-4 682
Finansiella poster, netto	-282	-272	-305	-398	-480
Årets resultat	-30	1 386	1 516	1 110	1 169
Likvida medel & fin. placeringar	7 969	7 625	6 171	5 475	3 655
Skulder till kreditinstitut	21 069	22 309	22 549	22 714	23 121
Fond för yttre underhåll	2 191	3 120	3 096	2 964	3 282
Balansomslutning	33 088	34 089	33 260	31 670	30 834
Fastigheternas taxeringsvärde	175 712	159 828	159 828	159 828	133 126
Soliditet %	32	28	27	24	21
Räntekostnad kr/kvm	35	33	36	46	56
Låneskuld kr/kvm	2 542	2 573	2 601	2 620	2 666
Avgift kr/kvm	759	737	723	708	688

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	162 800	3 119 639	5 830 543	1 385 885	<b>10 498 867</b>
Avsättning till yttre fond år 2022		68 000	-68 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2022		-996 749	996 749		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			1 385 885	-1 385 885	<b>0</b>
Årets resultat				-29 522	<b>-29 522</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 800</b>	<b>2 190 890</b>	<b>8 145 177</b>	<b>-29 522</b>	<b>10 469 345</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 216 428
Avsättning till yttre fond år 2022	-68 000
Ianspråktagande av yttre fond år 2022	996 749
årets förlust	-29 522
	<b>8 115 655</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	8 115 655
	<b>8 115 655</b>

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





## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 522 620	6 333 884
Övriga intäkter	3	747 562	815 463
		<b>7 270 182</b>	<b>7 149 347</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-536 788	-151 227
Planerat underhåll	5	-996 749	-276 072
Fastighetsavgift/-skatt		-243 451	-235 671
Driftskostnader	6	-3 570 522	-3 221 469
Övriga externa kostnader	7	-262 885	-212 723
Personalkostnader	8	-316 606	-303 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 763	-1 090 763
		<b>-7 017 764</b>	<b>-5 491 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 418</b>	<b>1 657 759</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 927	3 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 868	-275 593
		<b>-281 941</b>	<b>-271 874</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29 522</b>	<b>1 385 885</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 508 077	25 550 650
Inventarier	10	156 617	204 807
Pågående nyanläggningar och förskott	11	124 087	375 174
		<b>24 788 781</b>	<b>26 130 631</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 788 781</b>	<b>26 130 631</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-797	-797
Avräkningskonto HSB Malmö		5 227 902	4 163 171
Övriga fordringar	12	118	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	326 785	321 552
		<b>5 554 008</b>	<b>4 484 030</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 740 667	3 461 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 294 675</b>	<b>7 945 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 083 456</b>	<b>34 076 538</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	14	2 190 890	3 119 639
		<b>2 353 690</b>	<b>3 282 439</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 145 177	5 830 543
Årets resultat		-29 522	1 385 885
		<b>8 115 655</b>	<b>7 216 428</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 469 345</b>	<b>10 498 867</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	20 829 310	19 650 560
		<b>20 829 310</b>	<b>19 650 560</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	240 000	2 658 750
Leverantörsskulder		347 350	255 289
Aktuella skatteskulder		16 257	8 477
Övriga skulder	18	138 174	168 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 043 020	835 803
		<b>1 784 801</b>	<b>3 927 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 083 456</b>	<b>34 076 538</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-29 522	1 385 885
Avskrivningar		1 090 763	1 090 763
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 061 241</b>	<b>2 476 648</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 533	-90 883
Förändring av kortfristiga skulder		268 660	387 476
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 332 434</b>	<b>2 773 241</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		251 087	-375 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>251 087</b>	<b>-375 175</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-1 240 000	-944 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 240 000</b>	<b>-944 440</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>343 521</b>	<b>1 453 626</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		7 625 048	6 171 422
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 968 569</b>	<b>7 625 048</b>

## 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 2022.

#### 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 292 740	6 109 404
Hyresintäkter lokaler	169 680	169 680
Hyresintäkter garage och p-platser	59 400	54 000
Hyresintäkter övrigt	800	800
	<b>6 522 620</b>	<b>6 333 884</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
IMD EI	374 118	389 917
Bredband	134 100	134 100
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	16 839	32 344
Avgift andrahandsupplåtelse	14 911	15 880
Övriga intäkter	207 594	243 222
	<b>747 562</b>	<b>815 463</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Planerat underhåll lokaler	6 140	0
Löpande underhåll av bostäder	5 704	2 465
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	33 864	3 179
Löpande underhåll tvättutrustning	34 450	16 886
Löpande underhåll VA/sanitet	91 158	17 649
Löpande underhåll värme	8 985	0
Löpande underhåll ventilation	19 550	27 188
Löpande underhåll el	14 386	15 808
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	77 250	0
Löpande underhåll av markytor	23 090	50 915
Försäkringsskador	222 212	17 137
Avrundning	-2	0
	<b>536 787</b>	<b>151 227</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	55 498
Planerat UH av installationer	0	116 549
Planerat underhåll VA/Sanitet	712 572	0
Planerat UH Ventilation	0	36 103
Planerat UH av byggnader utvändigt	284 176	67 922
Avrundning	1	0
	<b>996 749</b>	<b>276 072</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetskötsel	420 658	407 317
Lokalvård	242 598	224 050
El	1 003 534	690 560
Uppvärmning, fjärrvärme	1 060 028	1 080 013
Vatten	364 765	388 109
Sophämtning	200 645	164 738
Container	10 479	9 494
Övrig renhållning	4 261	3 850
Besiktningkostnader	5 112	0
Serviceavtal	4 998	4 998
Fastighetsförsäkringar	60 701	57 183
Kabel-TV	56 938	55 385
Bredband	135 803	135 772
Avrundning	2	0
	<b>3 570 522</b>	<b>3 221 469</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Administrativ förvaltning	189 604	113 080
Extern revisor	18 750	16 875
Konsultarvoden	0	3 350
Föreningsstämma/styrelsemöte	12 385	2 750
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 976	31 380
Medlems- och föreningsavgifter	8 950	8 860
Övriga externa kostnader	14 221	36 428
Avrundning	-1	0
	<b>262 885</b>	<b>212 723</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Arvoden till styrelsen	237 002	225 200
Arvoden valberedning	999	999
Arvoden internvald revisor	9 000	13 000
	<b>247 001</b>	<b>239 199</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Lagstadade arbetsgivaravgifter	69 605	64 464
	<b>69 605</b>	<b>64 464</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>316 606</b>	<b>303 663</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 812 089	41 812 089
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>41 812 089</b>	<b>41 812 089</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-17 730 261	-16 718 276
Årets avskrivningar i byggnader	-1 011 983	-1 011 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-18 742 244</b>	<b>-17 730 261</b>
Ingående värde mark	840 850	840 850
<b>Utgående värde mark</b>	<b>840 850</b>	<b>840 850</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	918 625	918 625
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-290 653	-260 063
Årets avskrivningar i markanläggningar	-30 590	-30 590
<b>Utgående anskaffningsvärde markanläggningar</b>	<b>597 382</b>	<b>627 972</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>24 508 077</b>	<b>25 550 650</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 899 000	77 834 000
Taxeringsvärden mark	81 813 000	81 994 000
	<b>175 712 000</b>	<b>159 828 000</b>

## Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>481 901</b>	<b>481 901</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-277 094	-228 904
Årets avskrivningar	-48 190	-48 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-325 284</b>	<b>-277 094</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 617</b>	<b>204 807</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 174	0
Inköp		375 174
Omklassificeringar	-251 087	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 087</b>	<b>375 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 087</b>	<b>375 174</b>



### Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	118	104
	<b>118</b>	<b>104</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	62 507	60 701
Förutbetald kabel-TV	15 436	14 160
Förutbetalt bredband	33 525	33 525
Förutbetald sophämtning	5 797	0
Förutbetald medlemsavgift SBC	9 080	8 950
Upplupen el-intäkt IMD	153 446	159 369
Upplupen el-intäkt antenner	46 994	44 847
	<b>326 785</b>	<b>321 552</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 119 639	3 095 711
Avsättning till yttre fond	68 000	300 000
Ianspråktagande av yttre fond	-996 749	-276 072
	<b>2 190 890</b>	<b>3 119 639</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Ställda säkerheter	24 925 000	24 925 000
	<b>24 925 000</b>	<b>24 925 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

240 000 kr av föreningens fastighetslån har förmellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Under 2022 har föreningen amorterat 240 000 kr och punktamorterat 1 000 000 kr.

Amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 240 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 869 310 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	240 000	2 658 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-10 år.	20 829 310	19 650 560
	<b>21 069 310</b>	<b>22 309 310</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i Brf Kanariefågeln.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
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	0	1 025 000
SEB Bolån	0,95	2027-06-28	1 212 500	1 237 500
SEB Bolån	0,59	2022-09-28	0	1 393 750
SEB Bolån	1,47	2028-09-28	1 714 310	1 714 310
SEB Bolån	0,94	2027-07-28	1 826 250	1 848 750
SEB Bolån	1,33	2026-12-28	2 827 500	2 827 500
SEB Bolån	1,22	2030-06-28	3 261 250	3 283 750
SEB Bolån	0,81	2024-09-28	3 325 000	3 375 000
SEB Bolån	1,84	2025-06-28	4 560 000	4 560 000
SEB Bolån	3,99	2025-10-28	465 000	0
SEB Bolån	4,44	2026-09-28	833 750	0
			<b>21 069 310</b>	<b>22 309 310</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	71 397	71 756
Lagstadgade sociala avgifter	66 777	64 464
Övriga Skulder	0	32 572
	<b>138 174</b>	<b>168 792</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 716	1 552
Beräknat arvode för revision	18 125	17 500
Upplupen el	133 869	106 015
Upplupen fjärrvärme	149 377	164 918
Upplupna arvoden och sociala avgifter	11 828	0
Förutbetalda antennhyror	62 730	0
Förutbetalda hyror och avgifter	665 376	545 818
Avrundning	-1	0
	<b>1 043 020</b>	<b>835 803</b>

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Limhamn den 2023-03-27

John Lundqvist  
Ordförande

Ann-Marie Manatt  
Styrelseledamot

Lars Karlsson  
Styrelseledamot

Madelén Andersson  
Styrelseledamot

André Johansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28

Afrodita Cristea  
av föreningen utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Kristina Uppström  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanariefågeln för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

## 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse har av stämman vald revisor gått i pension. Undertecknade revisor från BoRevision i Sverige AB, som är vald som suppleant av stämman, har ersatt ordinarie revisor, och har utfört granskningen.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2023-03-28

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Kristina Uppström  
Av föreningen vald revisor





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.