



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln med säte i Malmö org.nr. 746000-0446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kanariefågeln 3	1947-05-22	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	12
11	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	421
149	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 301
Totalt 168 objekt		8 734

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 90 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
John Lundqvist	Ordförande	2018-05-14
Lars Karlsson	Ledamot	2016-11-14
Katriina Fremner	Ledamot	2024-10-23
Marie-Louise Edvinsson	Ledamot	2023-06-21
Madelen Andersson Dödsbo	Ledamot	2016-11-14
André Lundqvist	Ledamot	2020-09-09
Tommy Jönsson	Suppleant	2016-11-14
Lars Erik Englund	Suppleant	2018-06-12
Inger Leo	Suppleant	2023-06-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Lundqvist, Katriina Fremner, Marie-Louise Edvinsson, Lars-Erik Englund, Inger Leo.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kristina Uppström vald av föreningen, samt revisor Afrodita Cristea hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per-Olof Persson (sammankallande) och Ole Lentz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-04-22 för att ta en första omröstning om uppdaterade stadgar (pga lagändringar som kom 2023).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Våra senast registrerade stadgar är från 2025-01-02 (ändringar i BrL och LEF mfl).

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under det gångna året har följande åtgärder genomförts:

Under 2024 har sedvanligt underhåll och mindre projekt genomförts. Inga större eller genomgripande projekt har påbörjats. Det har bytts ett antal dörrar i källarna och VVS-installationer har moderniserats och bytts ut.

I april driftsattes vår solcellsanläggning (påbörjad installation 2023) och utan att ha exakta siffror ännu så ser det ut som att vi har bra användning för den el som produceras och vi ser ut att ha köpt in betydligt mindre el utifrån än tidigare.

Den allmänna ekonomin, främst på räntesidan, ser ut att ligga stabilare nu än tidigare. Vi ser sjunkande räntor och även om det finns utmaningar både nationellt och internationellt så känns läget stabilare än de föregående åren och det innebär att vi

framöver kommer att ta upp de tämligen långt komna diskussionerna kring byte av fönster och fasader. Dessa diskussioner lades på is när det var som mest turbulent med räntorna. Inga kostnader eller tidpunkter finns i nuläget.

Våra lån är utspridda på flera olika bindningstider (se noter i årsredovisning) och vi har inga lån på löpande ränta. De lån som ska läggas om i närtid är hanterbara men vi kommer få högre räntekostnader än innan då vi cirka 2014-2022 hade rekordlåga räntor. Föreningen har under de föregående årens ekonomiska turbulens kunnat hålla sig till modesta avgiftshöjningar till årsskiftena och sluppit höja så mycket som så många andra föreningar behövt göra.

Vi arbetar med professionell rådgivning och hjälp i form av byggkonsulter 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) och 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. Även relining av avloppsrör i källarplan är aktuella att titta på.

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. Våra hus är byggda 1947 och börjar närma sig 80 år och det kommer behövas underhållsinsatser kommande år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Detta finns beskrivet på www.kanariefageln.se

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vi har en underhållsplan som vi uppdaterar och ändrar med jämna mellanrum. Projekt flyttas, tillkommer och ändras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 175.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	361	303	237	317	327
Skuldsättning, kr/kvm	2 480	2 402	2 430	2 573	2 601
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 357	2 513	2 542	2 691	2 720
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	270	262	280	285	203
Årsavgifter, kr/kvm	867	797	759	737	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	84	87	85	88
Totala intäkter, kr/kvm	995	904	838	825	785
Nettoomsättning, tkr	8 155	7 541	6 523	6 334	6 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 558	1 546	-30	1 386	1 516
Soliditet, %	38	35	32	31	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	162 800	0	0	162 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 796 616	0	-159 690	1 636 926
S:a bundet eget kapital, kr	1 959 416	0	-159 690	1 799 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 509 929	1 545 892	159 690	10 215 511
Årets resultat, kr	1 545 892	-1 545 892	1 558 429	1 558 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 055 821	0	1 718 119	11 773 940
S:a eget kapital, kr	12 015 237	0	1 558 429	13 573 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 336 325 kr samt ianspråktagande skett med 496 015 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 055 821
Årets resultat, kr	1 558 429
Reservation till underhållsfond, kr	-336 325
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	496 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 773 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 773 940

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 155 447	7 540 617
Övriga intäkter	3	101 919	298 641
		8 257 366	7 839 258
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-712 763	-397 874
Planerat underhåll	5	-496 015	-462 274
Fastighetsavgift/-skatt		-259 990	-253 881
Driftskostnader	6	-3 395 034	-3 444 699
Övriga externa kostnader	7	-258 007	-252 338
Personalkostnader	8	-359 828	-320 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-945 395	-865 982
		-6 427 032	-5 997 176
Rörelseresultat		1 830 334	1 842 082
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 805	9 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 710	-305 275
		-271 905	-296 191
Årets resultat		1 558 429	1 545 892

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 771 070	23 690 285
Inventarier	10	60 237	108 426
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	1 427 020
		25 831 307	25 225 731
Summa anläggningstillgångar		25 831 307	25 225 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 563	-375
Avräkningskonto HSB Malmö		5 779 205	5 944 210
Övriga fordringar	12	519 622	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	112 252	124 518
		6 413 642	6 068 603
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 036 335	1 004 411
		1 036 335	1 004 411
<i>Kassa och bank</i>		2 610 477	2 255 256
Summa omsättningstillgångar		10 060 454	9 328 270
SUMMA TILLGÅNGAR		35 891 761	34 554 001

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	14	1 636 926	1 796 616
		1 799 726	1 959 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 215 511	8 509 929
Årets resultat		1 558 429	1 545 892
		11 773 940	10 055 821
Summa eget kapital		13 573 666	12 015 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	15 060 560	17 264 310
		15 060 560	17 264 310
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 528 750	3 565 000
Leverantörsskulder		298 367	442 119
Aktuella skatteskulder		31 701	26 687
Övriga skulder	18	0	177 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 398 717	1 063 329
		7 257 535	5 274 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 891 761	34 554 001

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 558 429	1 545 892
Avskrivningar		945 395	865 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 503 824	2 411 874
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-510 044	201 723
Förändring av kortfristiga skulder		19 331	164 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 013 111	2 778 250
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 550 971	-1 302 933
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 550 971	-1 302 933
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-240 000
Årets kassaflöde		222 140	1 235 317
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 203 877	7 968 570
Likvida medel vid årets slut		9 426 017	9 203 887

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 47 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 2,01 %.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 937 524	6 607 572
Hyresintäkter lokaler	163 530	169 680
Hyresintäkter garage och p-platser	59 400	59 400
Hyresintäkter övrigt	358 557	175 235
IMD El	502 336	394 630
Bredband	134 100	134 100
	8 155 447	7 540 617

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme, bredband och IMD el.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	36 726	34 146
Avgift andrahandsupplåtelse	22 481	17 391
Övriga ersättningar och intäkter	15 782	3 886
Erhållna bidrag	0	243 218
Försäljning egenproducerad el	26 930	0
	101 919	298 641

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	131 000	9 550
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	17 320	26 761
Löpande underhåll tvättutrustning	70 368	8 737
Löpande underhåll av installationer	362	0
Löpande underhåll VA/sanitet	179 386	110 243
Löpande underhåll värme	0	24 036
Löpande underhåll ventilation	25 685	3 306
Löpande underhåll el	45 171	16 457
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	72 600	59 859
Löpande underhåll av markytor	25 332	47 875
Försäkringsskador	145 540	91 048
Avrundning		2
	712 764	397 874

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	233 750
Planerat uh av installationer	156 250	0
Planerat underhåll VA/Sanitet	339 765	158 599
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	69 925
Avrundning		0

496 015 462 274

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	482 651	457 701
Lokalvård	262 996	261 530
El	559 691	534 742
Uppvärmning, fjärrvärme	1 196 528	1 231 681
Vatten och avlopp / VA	486 700	503 184
Sophämtning	117 445	186 820
Container	14 210	11 041
Övrig renhållning	5 098	4 644
Fastighetsförsäkringar	69 521	62 507
TV	66 275	62 780
Bredband	133 921	128 069
Avrundning	-2	0
	3 395 034	3 444 699

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Administrativ förvaltning	172 911	164 497
Extern revisor	26 375	20 875
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 833	10 895
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 711	36 700
Medlems- och föreningsavgifter	9 080	9 080
Övriga externa kostnader	11 097	10 290
Avrundning		1
	258 007	252 338

Not 8 Arvoden och andra ersättningar

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Arvoden till styrelsen	262 802	249 402
Arvoden valberedning	1 998	1 998
Arvoden internvald revisor	9 000	0
	273 800	251 400
Sociala kostnader		
Lagstadade arbetsgivaravgifter	86 028	68 728
	86 028	68 728
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	359 828	320 128

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	38 865 751	41 812 089
Omklassificeringar byggnader till markanläggningar	0	-2 946 338
Årets investeringar solceller	2 977 992	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 843 743	38 865 751
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-18 940 134	-18 742 244
Omklassificeringar	0	491 056
Årets avskrivningar i byggnader	-768 359	-688 946
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-19 708 493	-18 940 134
Ingående värde mark	840 850	840 850
Utgående värde mark	840 850	840 850
Omklassificeringar byggnader till markanläggningar	0	2 946 338
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 923 818	918 625
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	0	-321 243
Omklassificeringar ingående ackumulerade avskrivningar	0	-491 056
Årets avskrivningar i markanläggningar	-128 846	-128 846
Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	2 794 972	2 923 818
Bokfört värde byggnader och mark	25 771 072	23 690 285
Taxeringsvärden byggnader	93 899 000	93 899 000
Taxeringsvärden mark	81 813 000	81 813 000
	175 712 000	175 712 000

Not 10 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 901	481 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-373 474	-325 284
Årets avskrivningar	-48 190	-48 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-421 664	-373 474
Utgående redovisat värde	60 237	108 427

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 427 020	124 087
Årets investering solceller	2 103 907	1 302 933
Momsavdrag, solceller	-552 935	0
Omklassificeringar	-2 977 992	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 427 020

Utgående redovisat värde	0	1 427 020
---------------------------------	----------	------------------

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 367	250
Redovisningskonto för momsfordran, solceller	512 255	0
	519 622	250

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 252	126 177
	112 252	126 177

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 796 616	2 190 890
Avsättning till yttre fond	336 325	68 000
Ianspråktagande av yttre fond	-496 015	-462 274
	1 636 926	1 796 616

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Ställda säkerheter	24 925 000	24 925 000
	24 925 000	24 925 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

5 528 750 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 480 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 749 310 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 528 750	3 565 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-10 år.	15 060 560	17 264 310
	20 589 310	20 829 310

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i Brf Kanariefågeln.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	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	0,95	2027-06-28	1 212 500	1 212 500
SEB Bolån	1,47	2028-09-28	1 714 310	1 714 310
SEB Bolån	0,94	2027-07-28	1 826 250	1 826 250
SEB Bolån	1,33	2026-12-28	2 827 500	2 827 500
SEB Bolån	1,22	2030-06-28	3 261 250	3 261 250
SEB Bolån	0,81	2024-09-28	0	3 325 000
SEB Bolån	1,84	2025-06-28	4 560 000	4 560 000
SEB Bolån	3,99	2025-10-28	225 000	345 000
SEB Bolån	4,44	2026-09-28	593 750	713 750
SEB Bolån	2,64	2028-09-28	3 325 000	0
			20 589 310	20 829 310

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	0	75 415
Lagstadgade sociala avgifter	0	68 728
Övriga Skulder	0	33 176
	0	177 319

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 941	1 659
Beräknat arvode för revision	24 000	20 000
Upplupen el	64 578	0
Upplupen fjärrvärme	158 249	170 293
Upplupna arvoden och sociala avgifter	371 656	11 828
Upplupen vatten	44 489	35 295
Förutbetalda antennhyror	0	68 406
Förutbetalda hyror och avgifter	733 804	755 847
Avrundning		1
	1 398 717	1 063 329

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

John Lundqvist
Ordförande

André Lundqvist
Styrelseledamot

Marie-Louise Edvinsson
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Katriina Fremner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
av föreningen utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Kristina Uppström
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kristina Uppström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHN LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:17:28



ANDRÉ LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:47:56



MARIE-LOUISE EDVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:18:45



KATRIINA FREMNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 15:31:01



LARS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:47:46



KRISTINA UPPSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:39:39



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 23:16:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA UPPSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:41:47



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 23:15:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.