

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kanariefågeln  
Org nr: 716409-7441

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Kanariefågeln får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 har sitt säte i Borås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 496 802 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-11-09. Nuvarande stadgar registrerades 2020-04-14. Årets resultat är högre än föregående år p.g. att föreningen har under bokslutsåret valt att gå över till K3 från K2.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på energioptimering, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån 2022. Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare övergång från K2 till K3. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 235% till 70%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 235% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 371 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kanariefågeln 1 i Borås Stad. På fastigheten finns 3 bostadshus som har 3 våningar med källare. Det finns 17 bostadsrättslägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda åren 1880, 1905 och 1900. Fastighetens adress är Skolgatan 46 och 48 och Tegnergatan 13 och 15 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar i 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 <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 197 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 394 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	84 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	22 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 041 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,35% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fastighetsdrift, utemiljö, ekonomi
Farmatjänst	Snö och halkbekämpning
Borås Elhandel och Elnät AB	Fastighetsel
Borås Energi O Miljö	Fjärrvärme, vatten, sophämtning
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Tele2 Sverige AB, B2 Bredband AB/Telenor	Digitala tjänster

### 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 91 tkr och planerat underhåll för 182 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades i april 2024 och visar på ett underhållsbehov genomsnittligt på 255 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 255 tkr (199 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 223 tkr (174 kr/år/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	167 063
Huskropp utvändigt	15 000

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	2025
Jens Fagerlund	Ledamot	2024
Tobias Ägren	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Isaksson	Suppleant	2025
Johan Andersson	Suppleant	2025
Mats Jönstam	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Johelid	Aktoriserad Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB	2024
Gunnar Söder	Förtroendevald revisor	2024
Revisorsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Winther	Godkänd Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB	2024
Gunnhild Fägerhielm	Förtroendevald revisor	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat att gå över till K3 från K2.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 479 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 17 bostadsrätter upplåtna.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 219	1 216	1 217	1 209	1 200
Rörelsens intäkter	1 250	1 254	1 250	1 244	1 230
Resultat efter finansiella poster*	276	99	99	286	189
Soliditet %*	70	18	14	12	6
Likviditet %	70	235	104	81	216
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	93	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	984	974	974	974	975
Driftkostnader kr/kvm	536	459	444	328	375
Energikostnad kr/kvm*	190	204	206	187	187
Sparande kr/kvm*	427	383	411	469	396
Ränta kr/kvm	27	40	37	42	50
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 533	2 750	3 359	3 593	3 818
Räntekänslighet %*	2,6	2,8	3,4	3,7	3,9

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	591 000	0	982 560	-881 727	98 780
Disposition enl. årsstämmobeslut				98 780	-98 780
Reservering underhållsfond			223 000	-223 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-182 063	182 063	
Överföring från uppskrivningsfonden		6 515 678		-6 515 678	
Årets resultat					276 039
<b>Vid årets slut</b>	<b>591 000</b>	<b>6 515 678</b>	<b>1 023 497</b>	<b>-7 339 562</b>	<b>276 039</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-782 947
Årets resultat	276 039
Årets fondreservering enligt stadgarna	-223 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	182 063
<b>Summa</b>	<b>-547 846</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - **547 846**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	1 218 888		1 216 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 076		37 923
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 249 964</b>		<b>1 254 375</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-686 149		-587 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 086		-183 236
Personalkostnader	Not 6	-24 523		-10 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-88 467		-324 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-942 224</b>		<b>-1 106 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 739</b>		<b>148 323</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 416		2 404
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128		83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 245		-52 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 701</b>		<b>-49 543</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>276 039</b>		<b>98 780</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>276 039</b>		<b>98 780</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	9 549 939	3 105 853
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	35 752	52 628
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	604 614	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 190 305</b>	<b>3 158 480</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 190 305</b>	<b>3 158 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		58	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 326	38 241
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 384</b>	<b>38 276</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	655 766	1 119 205
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>655 766</b>	<b>1 119 205</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>706 150</b>	<b>1 157 481</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 896 455</b>	<b>4 315 961</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	591 000	591 000
Uppskrivningsfond	6 515 678	0
Fond för yttre underhåll	1 023 497	982 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 130 175</b>	<b>1 573 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-823 884	-881 727
Årets resultat	276 039	98 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-547 846</b>	<b>-782 947</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 582 330</b>	<b>790 613</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 311 359
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 311 359</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	720 437
Leverantörsskulder		109 642
Skatteskulder		2 108
Övriga skulder	Not 13	11 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 002 767</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 896 455</b>	<b>4 315 961</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	307 739	148 323
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	88 467	324 276
Erhållen ränta	2 544	2 487
Erlagd ränta	-34 046	-52 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>364 704</b>	<b>422 250</b>
Ökning av rörelsefordringar	-12 108	5 800
Ökning av rörelseskulder	48 579	-78 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>401 175</b>	<b>349 719</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-604 614	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-604 614</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-260 000	-728 589
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-463 439</b>	<b>-378 870</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 119 205</b>	<b>1 498 075</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>655 766</b>	<b>1 119 205</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Entrépartier	Linjär	25
Fasad	Linjär	45
Fönster	Linjär	27
Inre ytskikt	Linjär	18
Tak	Linjär	35

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 147 211	1 135 848
Hyror, bostäder	1 500	1 800
Hyror, lokaler	77 407	77 604
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 930	0
Rabatter	-3 500	-6 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 218 888</b>	<b>1 216 452</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	30 600	30 600
Övriga ersättningar	0	6 721
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Övriga rörelseintäkter	480	600
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>31 076</b>	<b>37 923</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-182 063	-67 781
Reparationer	-90 911	-132 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 423	-30 233
Försäkringspremier	-25 232	-23 684
Kabel- och digital-TV	-42 498	-42 474
Obligatoriska besiktningar	-16 250	0
Bevakningskostnader	-700	0
Snö- och halkbekämpning	-21 317	0
Förbrukningsinventarier	-4 471	-5 591
Fordons- och maskinkostnader	-180	0
Vatten	-29 101	-41 952
Fastighetsel	-39 183	-58 967
Uppvärmning	-174 957	-160 201
Sophantering och återvinning	-27 862	-24 740
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-686 149</b>	<b>-587 887</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-104 565	-146 192
Arvode, yrkesrevisorer	-33 438	-14 954
Övriga förvaltningskostnader	-945	-14 012
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-5 530
Bankkostnader	-2 771	-2 521
Övriga externa kostnader	-54	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-143 086</b>	<b>-183 236</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-6 750	-6 000
Sammanträdesarvoden	-11 200	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-750	-750
Sociala kostnader	-5 823	-1 903
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-24 523</b>	<b>-10 653</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>9 275 826</b>	<b>9 275 826</b>

**Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3**

Byggnader	2 504 149	0
Tillkommande utgifter	-2 504 149	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Årets anskaffningar**

Uppskrivning mark till taxeringsvärde	6 515 678	0
	<b>6 515 678</b>	<b>0</b>

**Vid årets slut**

Byggnader	8 563 379	6 059 230
Mark	6 887 000	371 322
Tillkommande utgifter	0	2 504 149
Markanläggning	341 125	341 125
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 791 504</b>	<b>9 275 826</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-3 914 489	-3 719 554
Tillkommande utgifter	-1 914 360	-1 801 895
Markanläggningar	-341 125	-341 125
	<b>-6 169 974</b>	<b>-5 862 574</b>

**Omklassificering av tillgång bytte regelverk, K3**

Byggnader	-1 914 360	0
Tillkommande utgifter	1 914 360	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-71 591	-194 935
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-112 465
	<b>-71 591</b>	<b>-307 400</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**
**-6 241 565      -6 169 974**
**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**9 549 939      3 105 853**
**Varav**

Byggnader	2 662 939	2 144 741
Mark	6 887 000	371 322
Tillkommande utgifter	0	589 790

**Taxeringsvärden**

Bostäder	21 600 000	21 600 000
Lokaler	441 000	441 000

**Totalt taxeringsvärde**
**22 041 000      22 041 000**
*varav byggnader*
*15 154 000      15 154 000*
*varav mark*
*6 887 000      6 887 000*



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	40 000	40 000
Inventarier och verktyg	129 148	129 148
	<b>169 148</b>	<b>169 148</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>169 148</b>	<b>169 148</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner	-14 000	-6 000
Inventarier och verktyg	-102 520	-93 644
	<b>-116 520</b>	<b>-99 644</b>

**Årets avskrivningar**

Maskiner	-8 000	-8 000
Inventarier och verktyg	-8 876	-8 876
	<b>-16 876</b>	<b>-16 876</b>

**Ackumulerade avskrivningar**

Maskiner	-22 000	-14 000
Inventarier och verktyg	-111 396	-102 520
	<b>-133 396</b>	<b>-116 520</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 752</b>	<b>52 628</b>
---	---------------	---------------

**Varav**

Maskiner	18 000	26 000
Inventarier och verktyg	17 752	26 628

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Sanering hussvamp	604 614	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>604 614</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 901	18 599
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 796	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 629	10 620
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 022
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>50 326</b>	<b>38 241</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	1 037
Bankmedel	655 766	1 118 168
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>655 766</b>	<b>1 119 205</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 031 796	3 291 796
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 771 796</b>	<b>3 031 796</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-09-30	680 437,00	0,00	100 000,00	580 437,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-06-30	1 027 408,00	0,00	60 000,00	967 408,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	1 140 000,00	0,00	80 000,00	1 060 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-03-30	443 951,00	0,00	20 000,00	423 951,00
<b>Summa</b>			<b>3 291 796,00</b>	<b>0,00</b>	<b>260 000,00</b>	<b>3 031 796,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 680 437 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 13 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	11 433	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 433</b>	<b>0</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 100	4 100
Upplupna räntekostnader	3 668	3 867
Upplupna elkostnader	7 501	13 115
Upplupna vattenavgifter	1 398	3 819
Upplupna värmekostnader	22 149	21 064
Upplupna kostnader för renhållning	2 376	2 101
Upplupna revisionsarvoden	15 100	15 100
Upplupna styrelsearvoden	13 500	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 241	93 179
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>159 147</b>	<b>169 845</b>

**Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	2 544	2 481
Erlagd ränta	34 046	52 836

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	7 050 000	7 050 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Carl Nordin

---

Niklas Aronsson

---

Jens Fagerlund

---

Tobias Ågren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisionsgruppen i Borås AB

---

Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor  
Revisionsgruppen i Borås AB

---

Gunnar Söder  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Kanariefågeln i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kanariefågeln

Org.nr 716409-7441

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kanariefågeln för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Brf Kanariefågeln resultat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om bostadsrättslagen.

Borås, datum enligt elektronisk signering

---

Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor

---

Gunnar Söder  
Föreningsrevisor

