



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln med säte i Malmö org.nr. 746000-0446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening 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 2025-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

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
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
Annelie Johansson	Suppleant	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Karlsson, Andre Johansson som ledamöter. Tre suppleanter ska fyllnadsväljas då Tommy Jönsson gick bort under 2025, Inger Leo har lämant styrelsen 2026-01-19 och Annelie Johansson lämnar styrelsen vid årsstämman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöte, John Lundqvist, Katrina Fremner och Marie-Louise Edvinsson.

Inga internrevisor vald av föreningen. Stämman valde Afrodita Cristea som extern revisor

Valberedning har varit: Per-Olof Persson (sammankallande) och Ann-Marie Manatt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Under 2026 kommer föreningen börja använda HSBs tjänster för underhållsplanering och budget. Detta för att skapa en översikt och kontinuitet som inte är lika personberoende som det system vi använder idag.

Under det gångna året har följande åtgärder genomförts:

Avgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2025. Denna höjning är för att följa med i det allmänt ökande kostnadsläget gällande el, VA, sophämtning osv. Vi fonderar också medel för kommande renoveringar och projekt.

Under 2025 har sedvanligt underhåll och mindre projekt genomförts. Inga större eller genomgripande projekt har genomförts. Däremot har planering och upphandling av byte av balkongdörrar och fönsterna ut mot balkongerna påbörjats med plan om utförande under 2026.

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 sannolikt få högre räntekostnader än innan då vi cirka 2014-2022 hade rekordlåga räntor. Föreningen har kunnat hålla sig till modesta avgiftshöjningar till årsskiftena och sluppit höja så mycket som så många andra föreningar behövt göra. Vi har under 2025 lagt våra amorteringar tillbaka till den nivå (480.000 kr per år) som vi hade innan ränteturbulensen cirka 2022-2023.

Kravet på redovisning och avskrivningar enligt K3 som träder i kraft vid årsskiftet berör inte oss då vi gjorde detta skiftet för flera år sedan.

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. I det längre perspektivet kommer vi att behöva titta på ett stambyte. Det är en stor operation men inget konstigt med tanke på hur gamla våra byggnader är.

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. Under 2026 kommer vi börja använda HSBs verktyg för Underhållsplan och budgetplanering.

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

Byte balkongdörrar och fönster ut mot balkongerna.
Byte av elmätare för automatisk kvartalsvisdebitering av el.
Tempgivare i lägenheterna och justering av värmesystem.
Införing av liggande avloppsrör i bottenplattan.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	361	361	303	237	317
Skuldsättning, kr/kvm	2 444	2 480	2 402	2 430	2 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 323	2 357	2 513	2 542	2 691
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	274	270	262	280	285
Årsavgifter, kr/kvm	940	867	797	759	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	84	87	85
Totala intäkter, kr/kvm	948	995	904	838	825
Nettoomsättning, tkr	8 266	8 155	7 541	6 523	6 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 007	1 558	1 546	-30	1 386
Soliditet, %	41	38	35	32	31

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	1 636 926	0	-8 000	1 628 926
S:a bundet eget kapital, kr	1 799 726	0	-8 000	1 791 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 215 511	1 558 429	8 000	11 781 940
Årets resultat, kr	1 558 429	-1 558 429	2 006 794	2 006 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 773 940	0	2 014 794	13 788 734
S:a eget kapital, kr	13 573 666	0	2 006 794	15 580 460

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 148 000 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	11 773 940
Årets resultat, kr	2 006 794
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 788 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 788 734

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 266 388	8 242 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 779
Summa Rörelseintäkter		8 266 388	8 257 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 536 165	-5 001 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 377	-120 767
Arvode och andra ersättningar	Not 6	-290 811	-359 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-985 102	-945 395
Summa Rörelsekostnader		-5 925 453	-6 427 032
Rörelseresultat		2 340 934	1 830 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 602	38 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 743	-310 710
Summa Finansiella poster		-334 141	-271 905
Resultat efter finansiella poster		2 006 794	1 558 429
Resultat före skatt		2 006 794	1 558 429
Årets resultat		2 006 794	1 558 429

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	24 834 158	25 771 070
Maskiner och andra tekniska anläggningar		12 047	60 237
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 846 206	25 831 307
Summa Anläggningstillgångar		24 846 206	25 831 307

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12	2 563
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	5 349 589	6 298 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	138 514	112 252
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 488 115	6 413 641
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	6 048 266	1 036 335
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 048 266	1 036 335
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	1 305 553	2 610 477
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 305 553	2 610 477
Summa Omsättningstillgångar		12 841 933	10 060 454
Summa Tillgångar		37 688 139	35 891 761



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	162 800	162 800
Fond för yttre underhåll	1 628 926	1 636 926
Summa Bundet eget kapital	1 791 726	1 799 726
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 781 940	10 215 511
Årets resultat	2 006 794	1 558 429
Summa Fritt eget kapital	13 788 734	11 773 940
Summa Eget kapital	15 580 460	13 573 666

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1216 460 560	15 060 560
Summa Långfristiga skulder	16 460 560	15 060 560
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 828 750	5 528 750
Leverantörsskulder	567 728	298 367
Skatteskulder	27 638	31 701
Övriga kortfristiga skulder	130 334	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 131 099 577	1 398 717
Summa Kortfristiga skulder	5 654 027	7 257 535
Summa Skulder	22 114 587	22 318 095
Summa Eget kapital och skulder	37 695 047	35 891 761

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 340 934	1 830 334
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	985 102	945 395
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	985 102	945 395
Erhållen ränta	33 102	37 147
Erlagd ränta	-370 509	-310 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 988 629	2 502 447
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	487 191	-508 385
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	96 258	19 049
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	583 449	-489 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 572 078	2 013 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 550 971
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 550 971
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-240 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-240 000
Årets kassaflöde	3 272 078	222 140
Likvida medel vid årets början	9 426 017	9 203 877
Likvida medel vid årets slut	12 698 095	9 426 017



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 284 732	6 937 524
	Årsavgift el-moms	381 851	502 711
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	134 100	134 100
	Hyror lokaler	169 680	163 530
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 400	59 400
	Hyror övrigt	0	204 503
	Övriga primära intäkter	236 625	240 819
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 266 388	8 242 587
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 266 388	8 242 587

I årsavgifter ingår kostnader för vatten, värme, bredband, och IMD el. **Övriga primära intäkter***: Andrahandsuthyrning, överlåtelse avgift och pantförskrivnings avgift, intäkter för On Tower och Telenor antenner.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	14 779
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	14 779

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-855 524	-802 912
	Snö och halk-bekämpning	-60 561	-79 974
	Reparationer	-368 481	-569 503
	Planerat underhåll	-148 000	-496 015
	Försäkringsskador	-6 972	-143 260
	El	-549 525	-559 691
	Uppvärmning	-1 280 948	-1 196 528
	Vatten	-557 006	-486 700
	Sophämtning	-162 357	-136 753
	Fastighetsförsäkring	-71 612	-69 521
	Kabel-TV och bredband	-202 822	-200 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-272 356	-259 990
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 536 165	-5 001 042
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 991
	Administrationskostnader	-39 281	-34 872
	Extern revision	-26 000	-26 375
	Medlemsavgifter	-8 170	-9 080
	Föreningsverksamhet	-6 575	-11 940
	Övriga förvaltningskostnader	-33 351	-36 508
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-113 377	-120 767
Not 6	Arvode och andra ersättningar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvode och andra ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-186 492	-262 802
	Revisionsarvode	0	-9 000
	Sammanträdesersättning och extra arvode förtroendevalda	-57 048	-1 998
	Sociala avgifter	-47 271	-86 028
	<i>Summa Arvode och andra ersättningar</i>	-290 811	-359 828

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 843 742	38 865 751
	Ingående anskaffningsvärde mark	840 850	840 850
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 864 963	3 864 963
	Årets investeringar	0	2 977 991
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 549 555	46 549 555
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 778 485	-19 881 279
	Årets avskrivningar	-936 912	-897 205
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 715 397	-20 778 485
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 834 158	25 771 070
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	780 000	899 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	768 000	813 000
	<i>Summa</i>	189 548 000	175 712 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 925 000	24 925 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 925 000	24 925 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 344 277	5 779 205
	Övriga fordringar	5 312	519 622
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 349 589	6 298 827
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 500	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 014	112 252
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	138 514	112 252

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	0
	SBAB placeringar	3 048 266	1 036 335
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 048 266	1 036 335
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Föreningens eget bankkonto SEB	1 305 553	2 610 477
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 305 553	2 610 477

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,08%	2030-08-28	743 750	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,80%	2029-10-28	105 000	240 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,44%	2026-09-28	461 250	252 500
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,94%	2027-07-28	1 826 250	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,47%	2028-09-28	1 714 310	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,64%	2028-09-28	3 301 250	23 750
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,68%	2029-06-28	4 536 250	23 750
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,22%	2030-06-28	3 261 250	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,33%	2026-12-28	2 827 500	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,95%	2027-06-28	1 212 500	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,72%	2030-03-28	300 000	0
			20 289 310	540 000

Långfristig del	16 713 060
Nästa års amortering av långfristig skuld	-87 500
Lån som ska konverteras inom ett år	3 288 750
Kortfristig del	3 201 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	540 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	398 750
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	753 429	723 826
Upplupna räntekostnader	2 175	1 941
Övriga upplupna kostnader	343 973	672 950
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 099 577	1 398 717

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 27 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

John Lundqvist
Ordförande

André Lundqvist,

Marie-Louise Edvinsson

Katriina Fremner

Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodită Cristea
av föreningen utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF KANARIEFÅGELN, org.nr. 746000-0446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF KANARIEFÅGELN för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF KANARIEFÅGELN för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag 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

Mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

John Lundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:34:31



André Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 23:52:04



Marie-Louise Edvinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:50:36



Katriina Fremner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:32:29



Lars Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:33:58



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:44:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:44:29



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.

Kassaflödesanalys

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.