
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Sångfågeln 1
Org nr: 769614-0198



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Måndag 25 april kl 18.00

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämmoordförande.
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Styrelsens ord

Först och främst så vill vi från styrelsen tacka alla medlemmar i föreningen för förtroendet och det här verksamhetsåret samt hälsa våra nya medlemmar välkomna till föreningen. Dessutom vill vi passa på att tacka de styrelseledamöter vars mandatperiod är slut för deras engagemang.

Allt arbete som läggs ner av människorna i styrelsen utförs på ideell basis och föreningen skulle inte kunna verka utan medlemmar som vill vara med och förbättra och utveckla vår gemenskap. Vi vill gärna uppmana alla som vill vara med i styrelsen, eller som vill hjälpa till med något annat, att anmäla ert intresse till valberedningen eller styrelsen. Vi behöver ert engagemang.

Protokollförda styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 9 gånger. Utöver dessa har styrelsen tagit många beslut på distans, per capsulam, mellan planerade möten. I samband med coronavirusets spridning har vi också genomfört ett möte via videolänk.

Möten har även hållits med Mariestrands intresseförening och vår grannförening Sångfågeln 2 för att diskutera gemensamma frågor, i synnerhet parkeringsförändringarna som gjorts under året då vi delar detta ansvarsområde med Sångfågeln 2.

Ekonomi i föreningen är fortsatt god och inga hyresförändringar är planerade. Vi har omsatt flertalet lån till fördelaktigare räntor än tidigare samt planerar att amortera ett högre belopp under nästa verksamhetsår. Vi kommer också att öka den fasta amorteringsgraden för varje år då vi har en hög likviditetsnivå och stor marginal i vår underhållsbudget för planerade, såväl som oplanerade, utgifter.

Genomförda arbeten och förändringar i föreningen inkluderar, men är inte begränsat till:

- **Målning av låghusen** – Målningen har varit det största underhållsarbetet och den största utgiftsposten i underhållsbudgeten. Nästa planerade målning av låghusens fasader ligger 10 år framåt i tiden.
- **Parkeringsförändringar** – Efter flera års dialog med vaktbolag och grannförening, och flertalet tillfälliga lösningar, har vi under året kommit fram till ett system med parkeringstillstånd för gästparkeringarna i föreningen.
- **Parkeringshyresavtal** – Sångfågeln 1 och 2 har skrivit avtal om reglering av de p-platser som arrenderas av Sf 1 men ägs av Sf 2.
- **Armerat staket mot E4** – Väggen vid parkeringarna mot E4:an, mellan föreningarna, byggdes om och förstärktes för att klara av tyngden från snömassorna under vinterhalvåret, detta gjordes i samarbete med Sångfågeln 2.
- **Laddstolpe** – Installerades under året och täcker två platser framför återvinningsrummet. Dessa platser går att köa till på samma sätt som övriga p-platser i föreningen. Processen påbörjades för två år sedan och beslut togs efter en enkätundersökning hos våra medlemmar, systemet är samma som i vår grannförening.

- **Ventilationsaggregat** – Styrelsen har under året tagit beslut på att systematiskt byta ut äldre ventilationsaggregat i våra fastigheter, under vintern byttes aggregatet i Mhv. 166. Framledes kommer ett aggregat att bytas per år med start i de fastigheter där behovet är som störst.
- **Kallförråd** – Fuktbesiktning har genomförts i kallförråden vid övre carportlängan och åtgärder har vidtagits. Dessa inkluderar; spolning av dränage, utredning av varmbonadsmöjligheter, planerat inköp av luftspaltsplattor som medlemmar kan hämta ut hos föreningen för att installera i förråden samt planerad grävning av nya dränage.
- **GDPR** – Styrelsen har under året infört rutiner och åtgärder för att kunna efterleva regelverket i GDPR-lagstiftningen.
- **Övrigt** – Energideklaration av fastigheten är genomförd, uppdatering av boendetavlor är beställd, lägenhetsnummer har satts på brevlådorna, rökförbudsskylt vid lekplats enl. gällande lagstiftning sätts upp, utemiljö och växtlighet rustas upp, fler verktyg för underhåll och städdag har köpts in, inventering av gästlägenhet och inköpsbehov har gjorts, problem med nya bokningssystemet har lösts, beslut har tagits för upprustning av cykelförråd och att vattenkastare installeras vid övre carportlängan i samband med andra jobb.

Avslutningsvis så har styrelsen jobbat aktivt med att hitta bra lösningar och rutiner för att lättare kunna informera våra medlemmar om vad som händer i föreningen. Vi har bland annat digitaliserat mycket material och gjort det möjligt för styrelsen att skriva ut och plasta in viktiga informationsblad och skyltar. Vi har även upprättat rutiner för att fler i styrelsen ska kunna kommunicera med medlemmarna så att inga ärenden riskerar att hamna mellan stolarna.

Vi vill också passa på att påminna våra medlemmar om att, i mån man har möjlighet, alltid börja med att söka information på Riksbyggens kundwebb och föreningens egen hemsida (www.sf1.se) då aktuella händelser, viktiga dokument och blanketter finns på dessa sidor.

På grund av folkhälsomyndighetens och regeringens uppmaningar om social distansering är det i skrivande stund fortfarande osäkert hur vi kommer att lösa logistiken kring årsstämman, men vi kommer att informera er i tid om det blir några förändringar. Riksbyggen och HSB har även gått ut och uppmanat regeringen att möjliggöra en uppskjutning av bostadsrättsföreningars stämmor längre fram i tiden än rådande regelverk tillåter.

Vi i styrelsen är fullt medvetna om att möten och sammankomster ökar risken för smittspridning och kommer att vidta åtgärder för att minska risken på själva stämman. Vi vill också uppmana våra medlemmar som tillhör riskgrupper (äldre och de med bakomliggande hälsoproblem) att vara extra försiktiga, detta gäller självklart också de som känner sig sjuka (även om man bara har milda sjukdomssymtom). Vi vill påminna om att det alltid går att skicka ombud med fullmakt till stämman om man känner sig obekvämt med att själv vara med.

Med förhoppning om god hälsa och ett bra kommande verksamhetsår,
 Styrelsen, *Sångfågeln 1*

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sångfågeln 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på utfört underhåll. Räntekostnaderna minskat jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 291% till 297%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 527 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sångfågeln 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 95 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 150-166 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	29
3 rum och kök	40
4 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	96

Total tomtarea 12 733 m²

Total bostadsarea 7 438 m²

Årets taxeringsvärde 136 524 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 121 132 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 174 tkr och planerat underhåll för 1 762 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhålls behov på 507 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 507 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	21 568
Huskropp utvändigt	1 692 250
Markytor	10 806 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elias Liljeström	Ordförande	2020
Maria Wing	Sekreterare	2021
Gunilla Altelind	Vice ordförande	2020
Joakim Hedman	Ledamot	2021
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Birgitta Domeij	Suppleant	2020
Astrid Maria Johansson	Suppleant	2021
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg Umeå Ab	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thorsten Johansson (sammanställande)	
Marie-Louise Wållberg	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

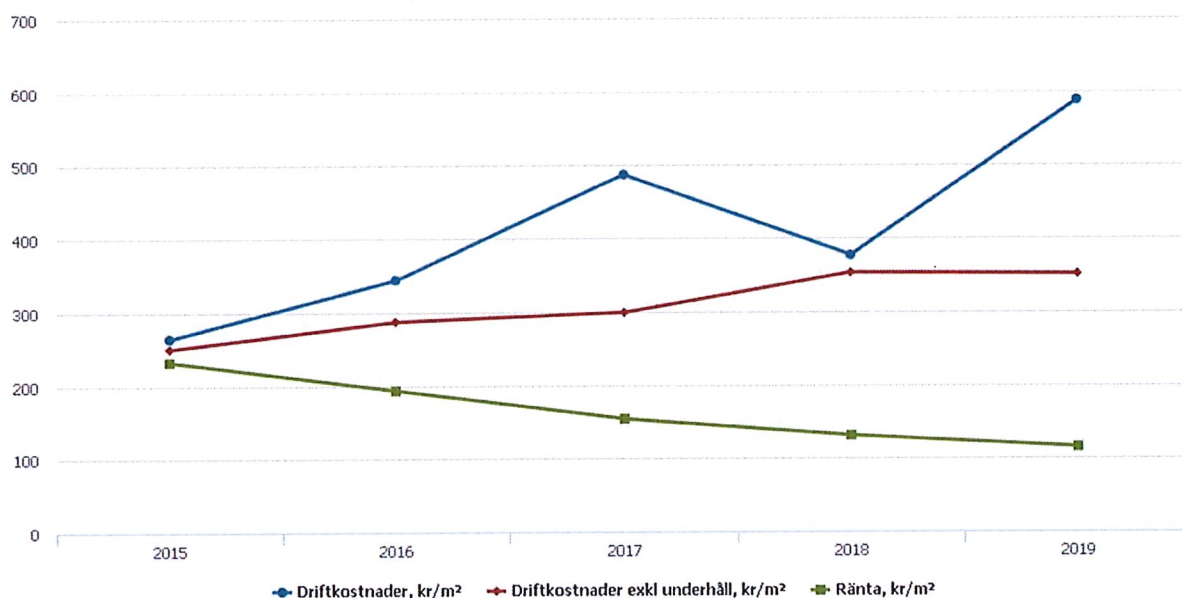
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 095	5 908	6 187	6 094	6 083
Årets resultat	-653	614	-63	677	273
Resultat exklusive avskrivningar	527	1 796	1 119	1 837	1 439
Soliditet %	48	47	47	46	45
Likviditet %	297	291	224	298	486
Driftkostnader, kr/m ²	588	377	487	344	264
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	351	353	299	287	250
Ränta, kr/m ²	115	131	154	193	232
Lån, kr/m ²	9 475	9 587	9 686	9 903	10 493



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. [Räk](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 768 383	0	0	3 123 126	935 852	613 507
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					613 507	-613 507
Reservering underhållsfond				507 000	-507 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 761 991	1 761 991	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-652 972
Vid årets slut	60 768 383	0	0	1 868 135	2 804 350	-652 972

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 549 359
Årets resultat	-652 972
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 761 991
Summa	2 151 378

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 151 378**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 095 135	5 908 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	297 110	321 496
Summa rörelseintäkter		6 392 245	6 229 666
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 375 687	-2 803 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-603 511	-612 746
Personalkostnader	Not 6	-59 906	-69 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 179 752	-1 182 573
Summa rörelsekostnader		-6 218 857	-4 668 210
Rörelseresultat		173 388	1 561 456
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 680	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 684	13 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-854 725	-975 007
Summa finansiella poster		-826 361	-947 948
Resultat efter finansiella poster		-652 972	613 507
Årets resultat		-652 972	613 507

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	131 118 581	132 292 432
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	5 901
Summa materiella anläggningstillgångar		131 118 581	132 298 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		131 261 081	132 440 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	757	6 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	239 476	242 884
Summa kortfristiga fordringar		240 233	249 765
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 730 494	5 247 853
Summa kassa och bank		4 730 494	5 247 853
Summa omsättningstillgångar		4 970 726	5 497 618
Summa tillgångar		136 231 807	137 938 451

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 768 383	60 768 383
Fond för yttre underhåll	1 868 135	3 123 126
Summa bundet eget kapital	62 636 518	63 891 509
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 804 350	935 852
Årets resultat	-652 972	613 507
Summa fritt eget kapital	2 151 378	1 549 359
Summa eget kapital	64 787 896	65 440 868
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	69 772 872
Summa långfristiga skulder		70 608 308
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	700 000
Leverantörsskulder	Not 18	57 284
Skatteskulder	Not 19	88 853
Övriga skulder	Not 20	1 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	823 777
Summa kortfristiga skulder	1 671 039	1 889 275
Summa eget kapital och skulder	136 231 807	137 938 451

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	15-20
Standardförbättringar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *akt*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 512 188	5 512 188
Hyror, p-platser	376 369	300 162
Hyror, övriga	-75 600	-56 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 764	-23 624
Rabatter	-1 508	-1 561
Elavgifter	309 450	177 705
Summa nettoomsättning	6 095 135	5 908 170

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	267 900	267 900
Övriga lokalintäkter	1 500	1 350
Övriga ersättningar	25 750	37 668
Fakturerade kostnader	1 904	14 575
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	3
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	297 110	321 496

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 761 991	-181 298
Reparationer	-174 418	-232 545
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 324	-127 015
Försäkringspremier	-77 047	-63 217
Kabel- och digital-TV	-276 856	-276 856
Återbäring från Riksbyggen	6 700	10 125
Obligatoriska besiktningar	-26 329	-12 748
Bevakningskostnader	-5 191	-20 455
Snö- och halkbekämpning	-182 071	-164 658
Drift och förbrukning, övrigt	-73 480	-62 891
Förbrukningsinventarier	-26 314	-17 146
Vatten	-250 386	-217 274
Fastighetsel	-521 540	-527 614
Uppvärmning	-591 202	-588 670
Sophantering och återvinning	-134 620	-136 641
Förvaltningsarvode drift	-181 618	-184 524
Summa driftkostnader	-4 375 687	-2 803 427

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-536 152	-510 493
IT-kostnader	-3 000	-1 139
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-24 769	-8 144
Kreditupplysningar	-3 325	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 000	-24 452
Representation	0	-21 600
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-61	-19 643
Medlems- och föreningsavgifter	-7 600	-7 980
Bankkostnader	-180	-1 970
Övriga externa kostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-603 511	-612 746

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 792
Styrelsearvoden	-25 000	-27 500
Sammanträdesarvoden	-21 500	-26 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-100	-885
Pensionskostnader	0	-45
Sociala kostnader	-11 806	-11 243
Summa personalkostnader	-59 906	-69 465

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 136 723	-1 136 723
Avskrivning Markanläggningar	-11 120	-11 120
Avskrivning Markinventarier	-14 896	-14 896
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 112	-11 112
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 901	-8 722
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 179 752	-1 182 573

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 680	13 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 680	13 680 <i>2018</i>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 529	10 313
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	3 066
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 684	13 379

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-852 756	-973 047
Övriga räntekostnader	-1 969	-1 960
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-854 725	-975 007

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 533 738	130 533 738
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	333 355	333 355
Markanläggning	222 398	222 398
Markinventarier	300 186	300 186
	141 389 677	141 389 677
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 389 677	141 389 677
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 901 556	-7 764 832
Tillkommande utgifter	-22 224	-11 112
Markanläggningar	-22 240	-11 120
Markinventarier	-151 226	-136 330
	-9 097 246	-7 923 394
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 136 723	-1 136 723
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 112	-11 112
Årets avskrivning markanläggningar	-11 120	-11 120
Årets avskrivning markinventarier	-14 896	-14 896
	-1 173 851	-1 173 851
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 271 097	-9 097 245
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 118 581	132 292 431
Varav		
Byggnader	120 495 459	121 632 182
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	300 020	311 131
Markanläggningar	189 038	200 158
Markinventarier	134 064	148 960
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 524 000	121 132 000
Totalt taxeringsvärde	136 524 000	121 132 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 600 000</i>	<i>91 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 924 000</i>	<i>29 532 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	122 731	122 731
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 730	122 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-116 830	-108 108
	-116 830	-108 108
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 901	-8 722
	-5 901	-8 722
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-122 731	-116 830
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 731	-116 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	5 901
Varav		
Inventarier och verktyg	0	5 901

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	142 500	142 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	142 500	142 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	757	6 881
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	757	6 881

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 088	76 017
Förutbetalda driftkostnader	0	10 894
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 038	127 623
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 350	28 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 476	242 884

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 046 540	2 832 011
Transaktionskonto	683 954	2 415 842
Summa kassa och bank	4 730 494	5 247 853

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	70 472 872	71 308 308
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	69 772 872	70 608 308

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-03-30	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-05-18	10 527 422,00	0,00	300 000,00	10 227 422,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-09-30	13 405 622,00	0,00	0,00	13 405 622,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2020-12-30	13 509 641,00	0,00	135 436,00	13 374 205,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-04-30	11 460 000,00	0,00	400 000,00	11 060 000,00
SWEDBANK	1,01%	2027-08-25	13 405 623,00	0,00	0,00	13 405 623,00
Summa			71 308 308,00	0,00	835 436,00	70 472 872,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	57 284	1 635 394
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-1 500 000
Summa leverantörsskulder	57 284	135 394

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	88 853	187 777
Summa skatteskulder	88 853	187 777

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	925	565
Avräkning hyror och avgifter	0	1 800
Clearing	201	0
Summa övriga skulder	1 126	2 365

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	-156	-156
Upplupna räntekostnader	82 387	82 609
Upplupna driftskostnader	19 322	132 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 429	186 084
Upplupna elkostnader	102 387	60 189
Upplupna värmekostnader	70 203	75 707
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 333	15 920
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	519 871	311 085
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	823 777	863 738

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning. ↗

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-04-02
Ort och datum

Elias Liljeström

Elias Liljeström

Joakim Hedman

Joakim Hedman

Maria Wing

Maria Wing

Gunilla Altelind

Gunilla Altelind

Mikael Sjöström

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnat den 6 april 2020

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Sångfågeln 1, org. nr 769614-0198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Sångfågeln 1 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 RBF Sångfågeln 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vårt 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 förlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 bostadsrättslagen.

Umeå den 6 april 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor