

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sångfågeln 2
Org nr: 769615-6830





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sångfågeln 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-02.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 1 220 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 449 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sångfågeln 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 95 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 170-184 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	28
3 rum och kök	53
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	82
Antal p-platser	40

Total tomtarea 13 842 m²

Bostäder bostadsrätt 7 418 m²

Total bostadsarea 7 418 m²

Årets taxeringsvärde 170 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 170 000 000 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 159 tkr och planerat underhåll för 468 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2024 och visar på ett underhållsbehov på 614 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 148 tkr.

Föreningen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	467 651

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Lindmark	Ordförande	2025
Jan-Erik Assmundson	Sekreterare	2026
Bertil Lindgren	Vice ordförande	2026
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Alenius	Suppleant	2025
Per Axel Staflund	Suppleant	2026
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad Revisor	2025
Karl Lundberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Martin Malmsten	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hans Hollander	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Årsavgiften höjts med 11 %

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 751	6 220	6 163	6 218	6 186
Resultat efter finansiella poster*	229	-41	297	-38	505
Soliditet %*	58	58	57	55	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	94	93	94
Avgifts- hyresbortfall %	1,1	1,0	1,1	1,0	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	838	770	779	783	781
Energikostnad kr/kvm*	191	173	159	166	153
Sparande kr/kvm*	258	208	322	224	297
Skuldsättning kr/kvm*	7 263	7 383	7 711	8 085	8 123
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 263	7 383	7 711	8 085	8 123
Räntekänslighet %*	8,7	9,6	9,9	10,3	10,4

* 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 bredbandsavgifter

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) delat med 100. 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 968 341	0	0	2 415 446	1 359 803	-40 581
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-40 581	40 581
Reservering underhållsfond				2 148 000	-2 148 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-467 651	467 651	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						229 113
Vid årets slut	72 968 341	0	0	4 095 795	-361 127	229 113

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 319 222
Årets resultat	229 113
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 148 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	467 651
Summa	-132 014

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 132 014**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 750 845	6 220 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	433	54 672
Summa rörelseintäkter		6 751 278	6 274 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 172 659	-3 306 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-646 279	-597 115
Personalkostnader	Not 6	-93 985	-109 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 220 302	-1 151 924
Summa rörelsekostnader		-5 133 225	-5 164 763
Rörelseresultat		1 618 053	1 110 089
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 517	19 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 407 457	-1 172 948
Summa finansiella poster		-1 388 940	-1 150 670
Resultat efter finansiella poster		229 113	-40 581
Årets resultat		229 113	-40 581



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	129 431 374	129 967 902
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 221 114
Summa materiella anläggningstillgångar		129 431 374	131 189 016
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		129 573 874	131 331 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 270
Övriga fordringar	Not 15	178 745	160 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	348 555	385 286
Summa kortfristiga fordringar		527 300	547 267
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 678 148	940 336
Summa kassa och bank		1 678 148	940 336
Summa omsättningstillgångar		2 205 448	1 487 603
Summa tillgångar		131 779 322	132 819 118



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 968 341	72 968 341
Fond för yttre underhåll	4 095 795	2 415 446
Summa bundet eget kapital	77 064 136	75 383 787
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-361 127	1 359 803
Årets resultat	229 113	-40 581
Summa fritt eget kapital	-132 014	1 319 222
Summa eget kapital	76 932 122	76 703 009
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 681 813
Summa långfristiga skulder	28 681 813	26 756 670
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 196 671
Leverantörsskulder		217 877
Skatteskulder		167 436
Övriga skulder	Not 19	-368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	583 772
Summa kortfristiga skulder	26 165 388	29 359 440
Summa eget kapital och skulder	131 779 322	132 819 118



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 618 053	1 110 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 220 302	1 151 924
	2 838 354	2 262 013
Erhållen ränta	18 517	22 278
Erlagd ränta	-1 467 086	-1 115 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 389 786	1 168 958
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 966	-190 126
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-323 364	229 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 086 388	1 208 647
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-683 774	0
Investeringar i pågående byggnation	1 221 114	-1 221 114
Kassaflöde från investeringsverksamheten	537 340	-1 221 114
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-885 916	-2 435 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-885 916	-2 435 916
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	737 812	-2 448 383
Likvida medel vid årets början	940 336	3 388 719
Likvida medel vid årets slut	1 678 148	940 336



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 723 700	5 250 972
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Hyror, p-platser	456 768	420 463
Hyror, övriga	88 344	81 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-74 047	-64 086
Elavgifter	277 370	246 057
Kabel-tv-avgifter	216 600	216 600
Övriga ersättningar	49 517	56 591
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-18
Summa nettoomsättning	6 750 845	6 220 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	433	1 020
Försäkringsersättningar	0	53 652
Summa övriga rörelseintäkter	433	54 672

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-467 651	-432 926
Reparationer	-159 172	-439 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 850	-150 955
Försäkringspremier	-119 231	-100 547
Kabel- och digital-TV	-266 058	-266 058
Återbäring från Riksbyggen	700	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 998	-15 529
Serviceavtal	-49 843	0
Obligatoriska besiktningar	-7 714	-54 936
Snö- och halkbekämpning	-253 260	-305 629
Förbrukningsinventarier	-26 583	-32 337
Vatten	-320 017	-285 921
Fastighetsel	-425 715	-377 271
Uppvärmning	-671 084	-621 533
Sophantering och återvinning	-189 179	-157 608
Förvaltningsarvode drift	-31 006	-72 033
Summa driftskostnader	-3 172 659	-3 306 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-546 046	-525 001
Annonsering och reklam	-639	0
IT-kostnader	-6 583	-6 545
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-25 442	-10 374
Kreditupplysningar	-1 717	-919
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 909	-15 498
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-44	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 600	-7 600
Bankkostnader	-6 393	-3 679
Summa övriga externa kostnader	-646 279	-597 115

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-41 531	-53 376
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-400	0
Sociala kostnader	-9 054	-10 891
Summa personalkostnader	-93 985	-109 267

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 133 216	-1 133 216
Avskrivning Markanläggningar	-74 873	-6 496
Avskrivning Markinventarier	-12 213	-12 213
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 220 302	-1 151 924

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 850
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 850

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	19 240
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 832	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	788	188
Övriga ränteintäkter	1 897	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 517	19 428



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 407 457	-1 172 948
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 407 457	-1 172 948

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	133 341 692	133 341 692
Mark	10 770 000	10 770 000
Markanläggning	129 910	129 910
Markinventarier	244 265	244 265
	144 485 867	144 485 867
Årets anskaffningar		
Markanläggning	683 774	0
	683 774	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 169 641	144 485 867

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-14 313 726	-13 180 511
Markanläggningar	-45 469	-38 973
Markinventarier	-158 771	-146 557
	-14 517 965	-13 366 041
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 133 216	-1 133 216
Årets avskrivning markanläggningar	-74 873	-6 496
Årets avskrivning markinventarier	-12 213	-12 213
	-1 220 302	-1 151 924
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 738 267	-14 517 965
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 431 374	129 967 902

Varav

Byggnader	117 894 750	119 027 966
Mark	10 770 000	10 770 000
Markanläggningar	693 343	84 441
Markinventarier	73 281	85 495

Taxeringsvärden

Bostäder	170 000 000	170 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde	170 000 000	170 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 000 000</i>	<i>132 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 221 114	0
Pågående installation av laddplatser	0	1 221 114
Vid årets slut	0	1 221 114

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-1 854
Kundfordringar	0	3 124
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 270

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	178 745	155 660
Momsfordringar	0	5 051
Summa övriga fordringar	178 745	160 711

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	85 200
Förutbetalda försäkringspremier	133 539	119 231
Förutbetalt förvaltningsarvode	141 962	136 512
Förutbetald renhållning	5 695	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 343	44 343
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 016	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 555	385 286

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	963 754	347 922
Transaktionskonto	714 393	592 414
Summa kassa och bank	1 678 148	940 336

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	53 878 484	54 764 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-27 121 814
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 546 671	-885 916
Långfristig skuld vid årets slut	28 681 813	26 756 670

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,01%	2025-03-28	15 029 314,00	0,00	160 000,00	14 869 314,00
SWEDBANK	0,80%	2025-09-25	9 753 273,00	0,00	75 916,00	9 677 357,00
SWEDBANK	1,02%	2026-09-25	17 319 313,00	0,00	200 000,00	17 119 313,00
SWEDBANK	5,12%	2024-02-28	12 662 500,00	-12 550 000,00	112 500,00	0,00
SWEDBANK	3,69%	2027-02-25	0,00	12 550 000,00	337 500,00	12 212 500,00
Summa			54 764 400,00	0,00	885 916,00	53 878 484,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 650 000 kr varför den delen av skulden redovisas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två Swedbank lån om 24 546 671 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-368	0
Summa övriga skulder	-368	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	22 400	82 029
Upplupna driftskostnader	63 336	13 871
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 745	5 037
Upplupna elkostnader	49 360	46 492
Upplupna vattenavgifter	26 845	0
Upplupna värmekostnader	88 374	94 477
Upplupna kostnader för renhållning	37 700	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 012	532 587
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 772	774 493

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	71 364 000	71 364 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Lindmark

Jan-Erik Assmundson

Bertil Lindgren

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Karl Lundberg
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sångfågeln 2, org. nr 769615-6830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sångfågeln 2 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Sångfågeln 2 för år 2024 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8 april 2025

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Karl Lundberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543739191

Dokument

Årsredovisning Sångfågeln 2
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-08 15:28:44 CEST (+0200) av Annika
Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-04-10 07:44:47 CEST (+0200)

Initierare

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Lindmark (HL)
hakan.lindmark@telia.com
+46702570480



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN LINDMARK"
Signerade 2025-04-08 15:40:52 CEST (+0200)

Bertil Lindgren (BL)
Personnummer 194511188056
sybe.lindgren@gmail.com
+46706474762



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL LINDGREN"
Signerade 2025-04-08 16:53:06 CEST (+0200)

Jan-Erik Assmundsson (JA)
jassmund@gmail.com
+46705174611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-
ERIK ASSMUNDSSON"
Signerade 2025-04-08 15:31:55 CEST (+0200)

Mikael Sjöström (MS)
mikael.sjostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Micael Sjöström"
Signerade 2025-04-08 15:52:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543739191

Karl Lundberg (KL)

Personnummer 199307127317

karl.w.lundberg@gmail.com

+46738487432



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Wilhelm Lundberg"

Signerade 2025-04-09 20:10:19 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2025-04-10 07:44:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

