

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Sångfågeln 1  
Org nr: 769614-0198



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter .....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Sångfågeln 1 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 2006-03-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 1 228 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 891 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	29
3 rum och kök	40
4 rum och kök	24
P-platser	96 74 Carport-platser
Total tomtarea	12 733 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	7 438 m <sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 438 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 169 924 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 169 924 000 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 162 tkr och planerat underhåll för 545 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 706 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 271 tkr. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	14 723
Installationer	527 645
Övrigt	2 845

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bror Videberger	Ordförande	2026
Douglas Hallöf	Sekreterare	2025
Ove Andersson	Ledamot	2026
Björn Wigerup	Ledamot	2025
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Fredric Wällberg	Suppleant	2025
Markus Johansson	Suppleant	2025
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB Umeå	Auktoriserad revisor	2025
Marianne Lundgren	Förtroendevald revisor	2025

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marie-Louise Vållberg	2025
Thorsten Johansson	2025

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 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningens årsavgift höjdes 18 % 2024-01-01 och 2024-07-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 914 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 631	6 388	6 354	6 328	6 365
Resultat efter finansiella poster*	663	-802	-1 871	209	545
Soliditet %*	49	49	50	50	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	92	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	986	814	813	811	816
Energikostnad kr/kvm*	210	189	174	183	165
Sparande kr/kvm*	328	184	103	283	334
Skuldsättning kr/kvm*	8 664	8 701	8 509	8 690	9 357
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 664	8 701	8 509	8 690	9 357
Räntekänslighet %*	8,8	10,7	10,5	10,7	11,5

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

#### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 768 383	0	0	735 840	2 167 059	-802 342
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-802 342	802 342
Reservering underhållsfond				2 271 000	-2 271 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-545 212	545 212	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						663 088
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 768 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 461 628</b>	<b>-361 071</b>	<b>663 088</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 364 717
Årets resultat	663 088
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 271 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	545 212
<b>Summa</b>	<b>302 017</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>302 017</b>
--	----------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 631 268	6 387 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	133 012
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 631 808</b>	<b>6 520 621</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 477 342	-4 289 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 129	-781 203
Personalkostnader	Not 6	-140 902	-60 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 228 129	-1 173 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 478 502</b>	<b>-6 304 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 153 307</b>	<b>216 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 287	1 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 504 505	-1 022 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 490 218</b>	<b>-1 018 545</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>663 088</b>	<b>-802 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>663 088</b>	<b>-802 342</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	125 737 822	126 423 176
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	945 404
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 737 822</b>	<b>127 368 580</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	142 500	142 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 880 322</b>	<b>127 511 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	3 810
Övriga fordringar	Not 16	176 561	159 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	333 338	298 438
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>509 899</b>	<b>462 170</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	2 843 080	1 487 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 843 080</b>	<b>1 487 113</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 352 979</b>	<b>1 949 283</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>129 233 302</b>	<b>129 460 363</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	60 768 383	60 768 383	
Fond för yttre underhåll	2 461 628	735 840	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>63 230 011</b>	<b>61 504 223</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-361 071	2 167 059	
Årets resultat	663 088	-802 342	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>302 017</b>	<b>1 364 717</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>63 532 028</b>	<b>62 868 940</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 513 873	34 296 245
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 513 873</b>	<b>34 296 245</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 927 422	30 425 050
Leverantörsskulder		190 811	469 104
Skatteskulder		167 436	295 260
Övriga skulder	Not 20	-3 936	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	905 668	1 105 765
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 187 401</b>	<b>32 295 179</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>129 233 302</b>	<b>129 460 363</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 153 307	216 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 228 129	1 173 851
	<b>3 381 435</b>	<b>1 390 054</b>
Erhållen ränta	14 287	4 372
Erlagd ränta	-1 573 105	-817 732
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 822 617</b>	<b>576 694</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 729	-143 890
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-541 550	92 856
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 233 338</b>	<b>525 660</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-542 775	0
Investeringar i pågående byggnation	945 404	-945 404
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>402 629</b>	<b>-945 404</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-280 000	-565 000
Upptagna lån	0	2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-280 000</b>	<b>1 435 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 355 967	1 015 256
Likvida medel vid årets början	1 487 113	471 857
Likvida medel vid årets slut	2 843 080	1 487 113

# 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.

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

## 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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	6 799 266	5 567 112
Hyror, p-platser	404 369	376 404
Hyror, övriga	-88 344	-81 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-43 650	-23 413
Elavgifter	269 904	216 657
Kabel-tv-avgifter	267 900	267 900
Övriga lokalintäkter	-8 000	1 200
Övriga ersättningar	29 853	62 760
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-30	-11
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 631 268</b>	<b>6 387 609</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	540	2 796
Försäkringsersättningar	0	130 216
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>540</b>	<b>133 012</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Underhåll	-545 212	-994 688
Reparationer	-161 886	-639 208
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 850	-150 955
Försäkringspremier	-120 419	-101 756
Kabel- och digital-TV	-279 828	-279 871
Återbäring från Riksbyggen	1 100	11 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 361	-27 783
Serviceavtal	-32 546	-5 097
Obligatoriska besiktningar	-11 361	-33 643
Snö- och halkbekämpning	-279 431	-317 903
Förbrukningsinventarier	-22 694	-38 680
Fordons- och maskinkostnader	-793	-838
Vatten	-395 178	-348 912
Fastighetsel	-468 725	-408 749
Uppvärmning	-697 249	-647 542
Sophantering och återvinning	-204 549	-141 340
Förvaltningsarvode drift	-97 359	-163 555
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 477 342</b>	<b>-4 289 319</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-505 164	-675 603
Annonsering och reklam	-614	0
IT-kostnader	-3 236	-3 000
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-2 921	0
Övriga förvaltningskostnader	-54 952	-29 760
Kreditupplysningar	-3 396	-411
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 174	-29 537
Kontorsmateriel	-449	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 163	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 600	-7 600
Bankkostnader	-6 586	-3 418
Övriga externa kostnader	0	-4 375
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-632 129</b>	<b>-781 203</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-156
Styrelsearvoden	-58 000	-22 000
Sammanträdesarvoden	-44 000	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 000	-13 300
Sociala kostnader	-15 902	-9 588
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-140 902</b>	<b>-60 044</b>

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 136 723	-1 136 723
Avskrivning Markanläggningar	-65 397	-11 120
Avskrivning Markinventarier	-14 896	-14 896
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 112	-11 112
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 228 129</b>	<b>-1 173 851</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

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

*Utdelning på andelar i Riksbyggen*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	447
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 980	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	1 075
Övriga ränteintäkter	5 304	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 287</b>	<b>1 522</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 500 816	-1 022 847
Övriga räntekostnader	-3 689	-70
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 504 505</b>	<b>-1 022 917</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>141 389 677</b>	<b>141 389 677</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	542 775	0
	<b>542 775</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>141 932 452</b>	<b>141 389 677</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 585 173	-13 448 449
Tillkommande utgifter	-77 783	-66 671
Markanläggningar	-77 839	-66 719
Markinventarier	-225 706	-210 810
	<b>-14 996 500</b>	<b>-13 792 649</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 136 723	-1 136 723
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 112	-11 112
Årets avskrivning markanläggningar	-65 397	-11 120
Årets avskrivning markinventarier	-14 896	-14 896
	<b>-1 228 129</b>	<b>-1 173 851</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>16 317 360</b>	<b>-14 966 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>125 737 822</b>	<b>126 423 174</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	114 811 842	115 948 565
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	244 460	255 572
Markanläggningar	621 936	144 557
Markinventarier	59 584	74 480
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	169 924 000	169 924 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>169 924 000</b>	<b>169 924 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>131 000 000</i>	<i>131 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 924 000</i>	<i>38 924 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	122 731	122 731
	<b>122 731</b>	<b>122 731</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>122 731</b>	<b>122 731</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-122 731	-122 731
	<b>-122 731</b>	<b>-122 731</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-122 731	-122 731
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-122 731</b>	<b>-122 731</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Varav**
**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	0
Pågående installation av laddplatser		945 404
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>945 404</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	142 500	142 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>

285 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 810
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>3 810</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	176 537	155 310
Momsfordringar	24	4 612
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>176 561</b>	<b>159 922</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna hyresintäkter	0	2 626
Förutbetalda försäkringspremier	133 782	119 448
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 492	126 291
Förutbetald renhållning	6 113	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 638	46 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 313	3 435
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>333 338</b>	<b>298 438</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Bankmedel	1 113 260	4 281
Transaktionskonto	1 729 820	1 482 832
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 843 080</b>	<b>1 487 113</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inteckningslån	64 441 295	64 721 295
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 25 847 422	-30 145 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-280 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>38 513 873</b>	<b>34 296 245</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-04-29	6 650 000,00	-6 650 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,76%	2024-04-29	9 247 422,00	-9 247 422,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-07-02	12 597 628,00	-12 597 628,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-01-31	1 850 000,00	0,00	200 000,00	1 650 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-03-30	8 300 000,00	0,00	0,00	8 300 000,00
NORDEA	3,27%	2025-04-29	0,00	6 650 000,00	0,00	6 650 000,00
NORDEA	3,27%	2025-04-29	0,00	9 247 422,00	0,00	9 247 422,00
NORDEA	2,52%	2026-09-16	0,00	12 597 628,00	0,00	12 597 628,00
SWEDBANK	1,01%	2027-08-25	13 405 623,00	0,00	0,00	13 405 623,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2028-09-30	12 670 622,00	0,00	80 000,00	12 590 622,00
<b>Summa</b>			<b>64 721 295,00</b>	<b>0,00</b>	<b>280 000,00</b>	<b>64 441 295,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 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 lån i Stadshypotek om 9 950 000 kr och två lån i Nordea om 15 897 422 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 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-3 936	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 936</b>	<b>0</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	201 033	269 633
Upplupna driftskostnader	63 336	11 837
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 991	3 539
Upplupna elkostnader	53 165	48 498
Upplupna vattenavgifter	35 334	0
Upplupna värmekostnader	94 067	96 041
Upplupna kostnader för renhållning	39 455	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 354	4 088
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	365 933	591 130
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>905 668</b>	<b>1 105 765</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	65 410 000	80 000 000

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Bror Videberger

---

Douglas Hallöf

---

Björn Wigerup

---

Ove Andersson

---

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

---

Marianne Lundgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sångfågeln 1 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 revisionssed 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Brf Sångfågeln 1 för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Marianne Lundgren  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557544180120

## Dokument

Årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2025-04-14 09:58:06 CEST (+0200) av Annika Isaksson (AI)  
Färdigställt 2025-04-17 10:13:43 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Bror Videberger (BV)  
bror.wideberger@gmail.com  
+46702102249



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BROR VIDEBERGER"  
Signerade 2025-04-14 10:35:19 CEST (+0200)

Björn Wigerup (BW)  
bjorn.wigerup@hotmail.com  
+46761361951



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN WIGERUP"  
Signerade 2025-04-14 10:51:14 CEST (+0200)

Douglas Hallöf (DH)  
douglasshallof@gmail.com  
+46706066173



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Douglas William Hallöf"  
Signerade 2025-04-14 10:58:18 CEST (+0200)

Ove Andersson (OA)  
ove.57@hotmail.se  
+46703545818



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE ANDERSSON"  
Signerade 2025-04-14 10:11:54 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544180120

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



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Micael Sjöström"*  
*Signerade 2025-04-14 10:00:11 CEST (+0200)*

Marianne Lundgren (ML)  
*moj.lundgren@telia.com*  
*+46702760931*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE LUNDGREN"*  
*Signerade 2025-04-17 09:15:35 CEST (+0200)*

Benjamin Henriksson (BH)  
*benjamin.henriksson@kpmg.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"*  
*Signerade 2025-04-17 10:13:43 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>



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Sångfågeln 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Sångfågeln 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

