

---

# Årsredovisning

SÅNGFÅGELN 1  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 769614-0198

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

## Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag den 28 april 2014 kl 19.00  
Trandansens samlingslokal  
Mariehemsvägen 13 E

1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

.....  
2) Val av ordförande vid stämman.

.....  
3) Anmälan av ordförandes val av protokollförare.

.....  
4) Fastställande av dagordning.

.....  
5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

.....  
6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

.....  
7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.

.....  
8) Föredragning av revisionsberättelsen.

.....  
9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

.....  
10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

.....  
11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.

.....  
12) Beslut om arvoden.

.....  
13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

.....  
14) Val av revisor och suppleant.

.....  
15) Ev val av valberedning.

.....  
16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

.....  
Motioner:

1. Låsning av ytterdörr

2. Cykelförråd

3. Hemsida/ Information

4. Föreningsrevisor

5. Medlemskap i Riksbyggen

6. Cykelförråd

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för SÅNGFÅGELN 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Stig Andersson	Ordförande	Stämman	2014
Ragnhild Lindström	Vice ordförande	Stämman	2015
Håkan Lindkvist	Sekreterare	Stämman	2014
Janne Koski	Ledamot	Stämman	2015
Christer Andersson	Ledamot	Stämman	2015

### Styrelsesuppleanter

Gunnar Gilenstam		Stämman	2015
------------------	--	---------	------

I tur att avgå är ledamöterna Stig Andersson och Håkan Lindkvist.

### Ordinarie revisorer

Helen Sundström Hetta	Auktoriserad revisor	Stämman
-----------------------	----------------------	---------

### Valberedning

Mårten Lindgren	Valberedning	Stämman
Per Folkesson	Valberedning	Stämman

### Studieorganisatör

Ragnhild Lindström	Studieorganisatör	Styrelsen
--------------------	-------------------	-----------

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

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

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	29	40	24

### Dessutom tillkommer:

Öppna bilplatser	Carport med förråd	Carport utan förråd
22	46	29

Total tomtarea:	12 733 kvm
Total bostadsarea:	7 438 kvm

Årets taxeringsvärde	104 298 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 885 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 301 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 230 tkr (31 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 443 tkr (60 kr/kvm).

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 april 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 95 (2013-12-31)

### Ekonomi

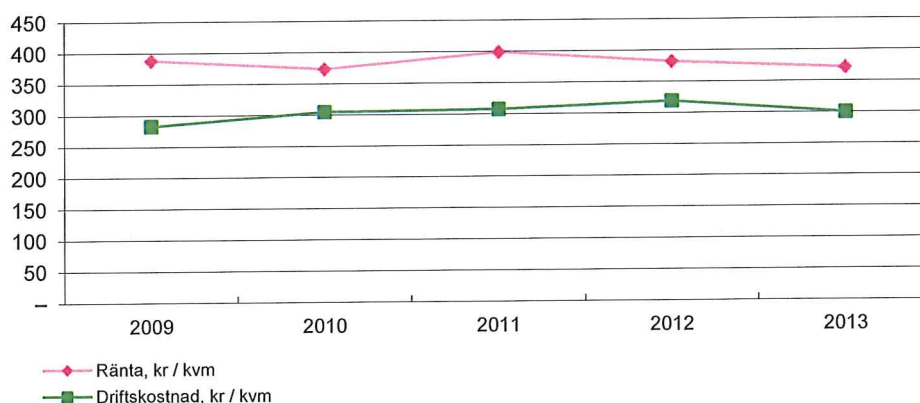
Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år p.g.a. högre avsättning till underhållsfonden. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för snöröjning och el. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har minskat med 144 tkr p.g.a. högre avsättning till underhållsfonden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a låga underhållskostnader samt avgiftshöjning.

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 319	6 263	5 984	6 013	5 968
Årets resultat	553	294	115	393	616
Resultat efter fondförändringar	157	314	- 42	297	463
Balansomslutning	143 355	142 894	142 771	142 886	142 711
Soliditet %	44%	44%	44%	44%	44%
Likviditet %	499%	404%	325%	198%	187%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,38%	0,46%	0,43%	0,69%	0,29%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	734	726	692	692	692
Drifstkostnad, kr / kvm	300	319	307	304	283
Ränta, kr / kvm	372	382	399	374	388
Underhållsfond, kr / kvm	336	235	238	176	43
Lån, kr / kvm	10 593	10 605	10 617	10 628	10 692

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalaria som beräkningsgrund.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1 % från 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 734 kr/kvm/år.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	71 510
Årets resultat före fondförändring	553 494
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-443 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>46 095</u>
Summa överskott	228 100

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	228 100

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 837 064	5 783 112
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 198	- 26 461
Övriga avgifter		308 166	323 333
Övriga förvaltningsintäkter	3	196 323	183 442
		<u>6 319 355</u>	<u>6 263 426</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 67 256	- 88 107
Planerat underhåll	5	- 46 095	- 47 135
Driftkostnader	6	-2 229 035	-2 371 311
Övriga kostnader	7	- 61 773	- 7 801
Personalkostnader	8	- 59 536	- 68 135
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 637 646	- 639 303
		<u>-3 101 341</u>	<u>-3 221 791</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 218 014</b>	<b>3 041 635</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande poster	10	99 673	94 255
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 764 193	-2 841 753
		<u>-2 664 520</u>	<u>-2 747 498</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>553 494</b>	<b>294 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>553 494</b>	<b>294 137</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 443 000	- 27 060
Ianspråktagande av underhållsfond		46 095	47 135
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>156 589</b>	<b>314 212</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	137 478 891	138 097 720
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 514	28 331
		<u>137 488 405</u>	<u>138 126 051</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 488 405</b>	<b>138 126 051</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 155	11 089
Kundfordringar		600	600
Skattefordringar		48	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 189	97 423
		<u>104 992</u>	<u>109 160</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	5 100 000	4 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		661 963	658 465
		<u>661 963</u>	<u>658 465</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 866 955</b>	<b>4 767 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 355 360</b>	<b>142 893 676</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		52 250 000	52 250 000
Kapitaltillskott		8 518 383	8 518 383
Underhållsfond		2 495 971	1 749 066
		<u>63 264 354</u>	<u>62 517 449</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		71 510	107 298
Årets resultat		553 494	294 137
Avsättning till underhållsfond		- 443 000	- 27 060
Ianspråktagande av underhållsfond		46 095	47 135
		<u>228 099</u>	<u>421 510</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 492 453</b>	<b>62 938 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	78 686 017	78 775 617
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	17	105 300	108 000
Leverantörsskulder		92 140	158 750
Övriga kortfristiga skulder	18	327 599	284 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	651 851	627 785
		<u>1 176 890</u>	<u>1 179 100</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>79 862 907</b>	<b>79 954 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 355 360</b>	<b>142 893 676</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		80 000 000	80 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 22 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

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

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2107
Markinventarier	Rak	5 till 20	2028
Inventarier	Rak	5	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 457 512	5 403 471
Hyror, p-platser	379 552	379 641
	<u>5 837 064</u>	<u>5 783 112</u>

#### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 22 198	- 26 461
	<u>- 22 198</u>	<u>- 26 461</u>

#### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	171 000	171 000
Övriga lokalintäkter	1 000	700
Övriga ersättningar	17 600	6 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23	- 6
Inkassointäkter	6 700	4 020
Övriga rörelseintäkter	-	1 128
	<u>196 323</u>	<u>183 442</u>

#### Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	376	506
Bostäder	-	691
Lokaler	2 658	-
Vatten/Avlopp	9 173	504
Ventilation	10 726	34 069
Elinstallationer	11 363	216
Hissar	14 226	28 508
Huskropp	-	10 963
Gårdar och grönanläggningar	7 400	4 020
Garage och parkeringsplatser	4 624	-
Övrigt	6 710	8 630
	<u>67 256</u>	<u>88 107</u>

#### Not 5 Planerat underhåll

Hissar	17 271	-
Huskroppar	-	47 135
Gårdar och grönanläggningar	28 824	-
	<u>46 095</u>	<u>47 135</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 6 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	31 121	30 210
Förvaltningsarvode	453 356	440 912
IT-kostnader	226 775	221 733
Juridiska kostnader	9 338	6 913
Arvode, yrkesrevisorer	14 244	13 796
Möteskostnader	821	818
Städning gemensamma utrymmen	8 125	–
Bevakningskostnader	8 172	7 900
Snö- och halkbekämpning	83 114	160 546
Förbrukningsmateriel	6 271	11 100
Vatten	162 704	179 789
El	505 173	571 211
Uppvärmning	591 054	596 546
Sophantering och återvinning	128 767	129 837
	<u>2 229 035</u>	<u>2 371 311</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Gåva, representation	444	–
Telefon och porto	300	200
Konsultarvoden	54 095	–
Övriga externa kostnader	6 934	7 601
	<u>61 773</u>	<u>7 801</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	49 000	51 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	90
Utbildning, förtroendevalda	2 500	7 500
Summa	<u>51 500</u>	<u>58 840</u>
Sociala kostnader	8 036	9 295
	<u>59 536</u>	<u>68 135</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	610 214	601 196
Markinventarier	8 615	15 349
Inventarier, verktyg och installationer	18 817	22 758
	<u>637 646</u>	<u>639 303</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	400	454
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	99 216	93 353
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	57	448
	<u>99 673</u>	<u>94 255</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 764 193	2 841 753
	<u>2 764 193</u>	<u>2 841 753</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	130 533 738	130 533 738
Mark	10 000 000	10 000 000
Markinventarier	225 686	225 686
Summa anskaffningsvärden	140 759 424	140 759 424
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 607 648	-2 006 452
Markinventarier	- 54 056	- 38 707
	-2 661 704	-2 045 159
Årets avskrivning byggnader	- 610 214	- 601 196
Årets avskrivning markinventarier	- 8 615	- 15 349
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 280 533	-2 661 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 478 891	138 097 720
Varav		
Byggnader	127 315 876	127 926 090
Mark	10 000 000	10 000 000
Markinventarier	163 015	171 630
Taxeringsvärden		
bostäder	104 298 000	108 885 000
Totalt taxeringsvärde	104 298 000	108 885 000
varav byggnader	85 800 000	88 600 000

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 123	61 786
	79 123	61 786
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier		-
Inventarier och verktyg	-	17 337
	-	17 337
Summa anskaffningsvärden	79 123	79 123
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 50 792	- 28 034
	- 50 792	- 28 034
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 18 817	- 22 758
	- 18 817	- 22 758
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 69 609	- 50 792

	2013-12-31	2012-12-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 514	28 331
Varav		
Inventarier och verktyg	9 514	28 331

#### **Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	19 067	16 899
Förutbetalda försäkringspremier	31 746	31 121
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	18 480	18 507
Övriga förutbetalda kostnader	29 748	29 748
Övriga periodiserade kostnader	1 148	1 148
	<u>100 189</u>	<u>97 423</u>

#### **Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 100 000	4 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 100 000	2,20	2014-01-04
90 dagar	1 700 000	2,00	2014-02-04
90 dagar	1 300 000	2,00	2014-03-02

#### **Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser o uppl. Avg	Underhålls- fond	Årets resultat
Vid årets början	60 768 383	1 749 066	421 510
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		350 000	- 350 000
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 396 905
Avsättning till underhållsfond		443 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 46 095	
Årets resultat			553 494
Vid årets slut	60 768 383	2 495 971	228 099

#### **Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	78 791 317	78 883 617
Avgår nästa års amortering	- 105 300	- 108 000
Skuld vid årets slut	<u>78 686 017</u>	<u>78 775 617</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,51%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,50%	2013-04-30	13 000 000		13 000 000	
STADSHYPOTEK AB	3,78%	2014-04-30	12 328 872		79 300	12 249 572
STADSHYPOTEK	2,67%	2014-09-30	13 743 500			13 743 500
STADSHYPOTEK AB	3,54%	2014-10-30	26 811 245			26 811 245
STADSHYPOTEK	3,65%	2016-03-30	13 000 000			13 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,61%	2017-04-30		13 000 000	13 000	12 987 000
			<u>78 883 617</u>	<u>13 000 000</u>	<u>13 092 300</u>	<u>78 791 317</u>



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 526 500 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 300 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 421 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 78 264 817 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder


Avräkning LÅN	310 262	262 992
Övriga kortfristiga låneskulder	17 337	21 573
	<u>327 599</u>	<u>284 565</u>

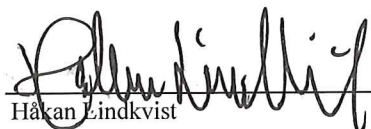
#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna drift- och underhållskostnader	72 967	29 022
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 668	11 969
Upplupna elkostnader	51 353	60 196
Upplupna värmekostnader	73 388	85 943
Upplupna kostnader för renhållning	1 817	1 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	1 790
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	444 658	437 048
	<u>651 851</u>	<u>627 785</u>


Umeå 2014-03-17

  
Stig Andersson

  
Ragnhild Lindström

  
Håkan Lindkvist

  
Janne Koski

  
Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3

  
Helen Sundström Hetta  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

# Nyckeltal



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2013	2012
<b>BOA (kvm):</b>	<b>7438</b>	<b>7438</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>

Företagsförsäkring	4	4
Förvaltningsarvode	61	59
IT-kostnader	30	30
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	11	22
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	22	24
El	68	77
Uppvärmning	79	80
Sophantering och återvinning	17	17
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>300</b>	<b>319</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Umeå 2014-03-19

KPMG AB



Helen Sundström Hetta  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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 resultat-räkningen) 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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# SÅNGFÅGELN 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)