

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Sångfågeln 2
Org nr: 769615-6830



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sångfågeln 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-02.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amoteringar och omsatta lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 657 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	28
3 rum och kök	53
4 rum och kök	12
Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal Carport	82
Antal p-platser	40

Total tomtarea 13 842 m²

Total bostadsarea 7 418 m²

Årets taxeringsvärde 137 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 000 000 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 89 tkr och planerat underhåll för 545 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdateras senast år 2020 och visar på ett underhålls behov på 782 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 552 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	520 816
Huskropp utvändigt	24 210

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Assmundson	Sekreterare	2022
Bertil Lindgren	Vice ordförande	2022
Håkan Lindmark	Ordförande	2021
Michael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Alenius	Suppleant	2021
Per Axel Staflund	Suppleant	2022
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2021
Mats Ragnarsson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Hollander	2021
Kavin Chu (sammankallande)	2021

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 137 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

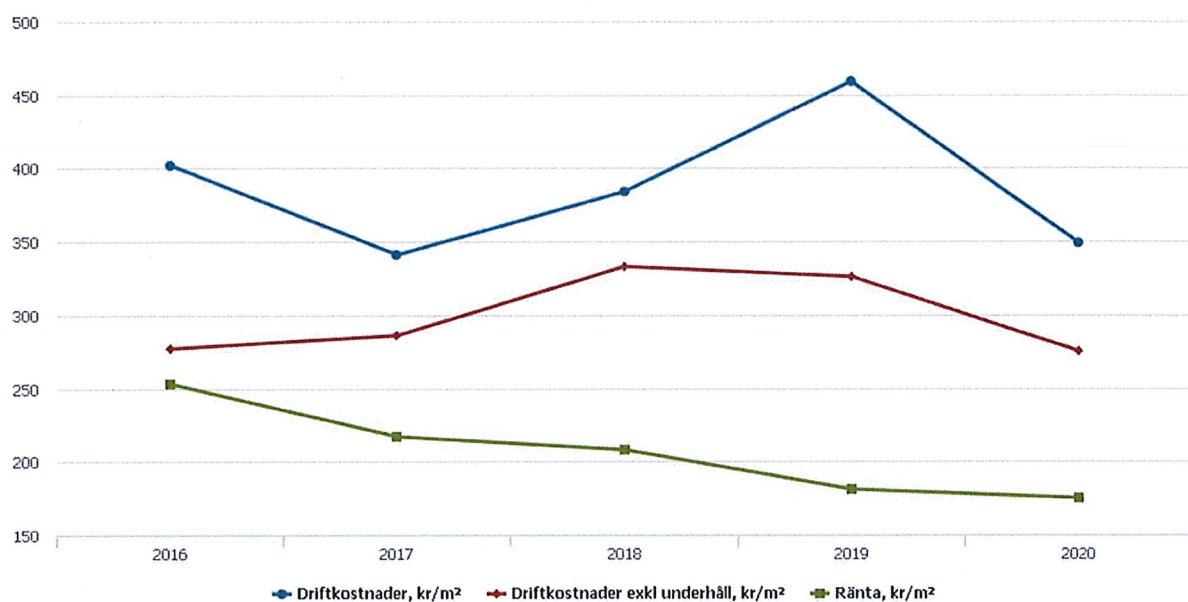
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 950	6 001	5 998	5 896	5 967
Årets resultat	505	-282	113	278	-382
Resultat exklusive avskrivningar	1 657	870	1 265	1 430	764
Soliditet %	56	53	53	52	52
Driftkostnader, kr/m ²	349	459	384	341	402
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	326	333	286	277
Ränta, kr/m ²	175	181	208	217	253
Lån, kr/m ²	8 123	9 122	9 152	9 163	9 359



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

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

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	2 111 508	1 181 427	-282 040
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-282 040	282 040
Reservering underhållsfond				552 000	-552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-545 026	545 026	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						505 382
Vid årets slut	72 968 341	0	0	2 118 482	892 413	505 382

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	899 388
Årets resultat	505 382
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	545 026
Summa	1 397 796

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 397 796**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 949 590	6 001 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 353	239 440
Summa rörelseintäkter		6 186 943	6 240 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 586 120	-3 401 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-578 978	-581 284
Personalkostnader	Not 6	-83 685	-84 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 151 924	-1 151 924
Summa rörelsekostnader		-4 400 707	-5 219 203
Rörelseresultat		1 786 236	1 021 445
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 101	27 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 298 955	-1 344 201
Summa finansiella poster		-1 280 854	-1 303 485
Resultat efter finansiella poster		505 382	-282 040
Årets resultat		505 382	-282 040

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	133 423 675	134 575 599
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 423 675	134 575 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		133 566 175	134 718 099
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-2 576	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	345 126	245 190
Summa kortfristiga fordringar		342 550	245 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 787 326	9 652 638
Summa kassa och bank		3 787 326	9 652 638
Summa omsättningstillgångar		4 129 876	9 897 830
Summa tillgångar		137 696 051	144 615 929

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 968 341	72 968 341
Fond för yttre underhåll		2 118 482	2 111 508
Summa bundet eget kapital		75 086 823	75 079 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		892 414	1 181 427
Årets resultat		505 382	-282 040
Summa fritt eget kapital		1 397 796	899 388
Summa eget kapital		76 484 619	75 979 237
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 248 419	67 210 197
Summa långfristiga skulder		42 248 419	67 210 197
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 011 229	454 058
Leverantörsskulder	Not 17	102 223	157 552
Skatteskulder	Not 18	27 387	27 026
Övriga skulder	Not 19	-5 541	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	827 715	787 561
Summa kortfristiga skulder		18 963 013	1 426 496
Summa eget kapital och skulder		137 696 051	144 615 929

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månaders från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	20
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 250 972	5 250 972
Årsavgifter, övriga	81 000	75 600
Hyror, bostäder	0	1 800
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Hyror, p-platser	420 654	399 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-56 992	-47 857
Elavgifter	241 356	309 044
Summa nettoomsättning	5 949 590	6 001 209

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	216 600	216 600
Övriga lokalintäkter	250	150
Övriga avgifter	0	100
Övriga ersättningar	19 313	31 245
Fakturerade kostnader	720	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-7
Övriga rörelseintäkter	480	-8 828
Summa övriga rörelseintäkter	237 353	239 440

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-545 026	-979 265
Reparationer	-88 533	-212 168
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 300	-67 212
Försäkringspremier	-76 952	-75 885
Kabel- och digital-TV	-271 378	-267 900
Återbäring från Riksbyggen	0	10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 594
Serviceavtal	-18 363	-9 504
Obligatoriska besiktningar	-39 081	-24 359
Bevakningskostnader	-5 237	-4 986
Snö- och halkbekämpning	-117 528	-186 442
Drift och förbrukning, övrigt	0	-42 808
Förbrukningsinventarier	-10 839	-24 923
Vatten	-247 611	-215 718
Fastighetsel	-348 404	-466 398
Uppvärmning	-535 492	-578 330
Sophantering och återvinning	-125 779	-117 827
Förvaltningsarvode drift	-85 598	-132 380
Summa driftskostnader	-2 586 120	-3 401 198

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-529 767	-488 807
IT-kostnader	-6 399	-7 777
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-852	-17 019
Kreditupplysningar	-1 338	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 663	-4 176
Representation	0	-33 550
Telefon och porto	-4 214	-2 916
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Medlems- och föreningsavgifter	-7 600	-7 600
Bankkostnader	-720	-720
Övriga externa kostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-578 978	-581 284

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-6 048
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-41 063	-29 540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-6 100
Pensionskostnader	0	-266
Sociala kostnader	-10 122	-13 342
Summa personalkostnader	-83 685	-84 797

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 133 216	-1 133 216
Avskrivning Markanläggningar	-6 496	-6 496
Avskrivning Markinventarier	-12 213	-12 213
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 151 924	-1 151 924

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	13 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	13 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 048	27 014
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 101	27 036

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 298 894	-1 342 632
Övriga räntekostnader	-61	-1 569
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 298 955	-1 344 201

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 485 867	144 485 867

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 780 864	-8 647 649
Markanläggningar	-19 487	-12 991
Markinventarier	-110 117	-97 904
	-9 910 468	-8 758 544
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 133 216	-1 133 216
Årets avskrivning markanläggningar	-6 495	-6 496
Årets avskrivning markinventarier	-12 213	-12 213
	-1 151 924	-1 151 924
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 062 392	-9 910 468
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 423 674	134 575 599

Varav

Byggnader	122 427 612	123 560 828
Mark	10 770 000	10 770 000
Markanläggningar	103 928	110 423
Markinventarier	122 134	134 348

Taxeringsvärden

Bostäder	137 000 000	137 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde	137 000 000	137 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 000 000</i>	<i>99 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
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 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 576	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 576	3

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	81 000	0
Förutbetalda försäkringspremier	89 461	76 952
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 675	123 588
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 990	44 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	345 126	245 190

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 416 713	7 898 665
Transaktionskonto	2 370 613	1 753 973
Summa kassa och bank	3 787 326	9 652 638

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	60 259 648	67 664 255
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 769 313	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-241 916	-454 058
Långfristig skuld vid årets slut	42 248 419	67 210 197

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,08%	2021-09-24	17 769 313,00	0,00	0,00	17 769 313,00
SWEDBANK	4,07%	2022-02-25	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
SWEDBANK	1,40%	2023-09-25	15 669 314,00	0,00	160 000,00	15 509 314,00
SWEDBANK	0,80%	2025-09-25	17 225 629,00	0,00	7 244 608,00	9 981 021,00
Summa			67 664 256,00	0,00	7 404 608,00	60 259 648,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 241 916 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	102 223	157 552
Summa leverantörsskulder	102 223	157 552

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	27 387	27 026
Summa skatteskulder	27 387	27 026

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	-350	-350
Skuld för moms	-5 538	0
Skuld sociala avgifter och skatter	347	649
Summa övriga skulder	-5 541	299

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	-566	-566
Upplupna räntekostnader	71 976	112 766
Upplupna driftskostnader	18 153	16 842
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 673	12 251
Upplupna elkostnader	41 057	47 543
Upplupna värmekostnader	65 550	71 569
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 750
Upplupna kostnader för administration	79 250	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 217	9 133
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 407	510 274
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	827 715	787 561

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	71 364 000	71 364 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

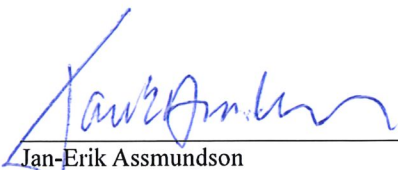
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

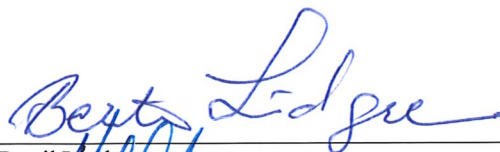
Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-04-13

Ort och datum



Jan-Erik Assmundson



Bertil Lindgren



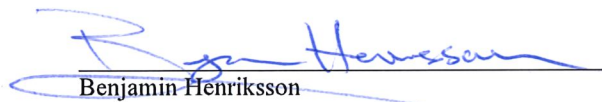
Håkan Lindmark



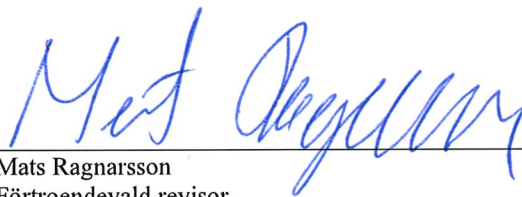
Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 april - 2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson



Mats Ragnarsson
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 be- slut 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 använts 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions- sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla- gen 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13 april - 2021

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Mats Ragnarsson
Förtroendevald revisor