

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Sångfågeln 2
Org nr: 769615-6830



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdag den 28 april kl 19.00

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sångfågeln 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade 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 full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 697% till 694%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 870 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 121 000 000 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 212 tkr och planerat underhåll för 979 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdateras senast år 2016 och visar på ett underhålls behov på 418 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 418 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	44 849
Huskropp utvändigt	883 166
Garage och p-platser	51 250 ^{kr}

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

Styrelse

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

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Hollander	
Kavin Chu	

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 137 personer.

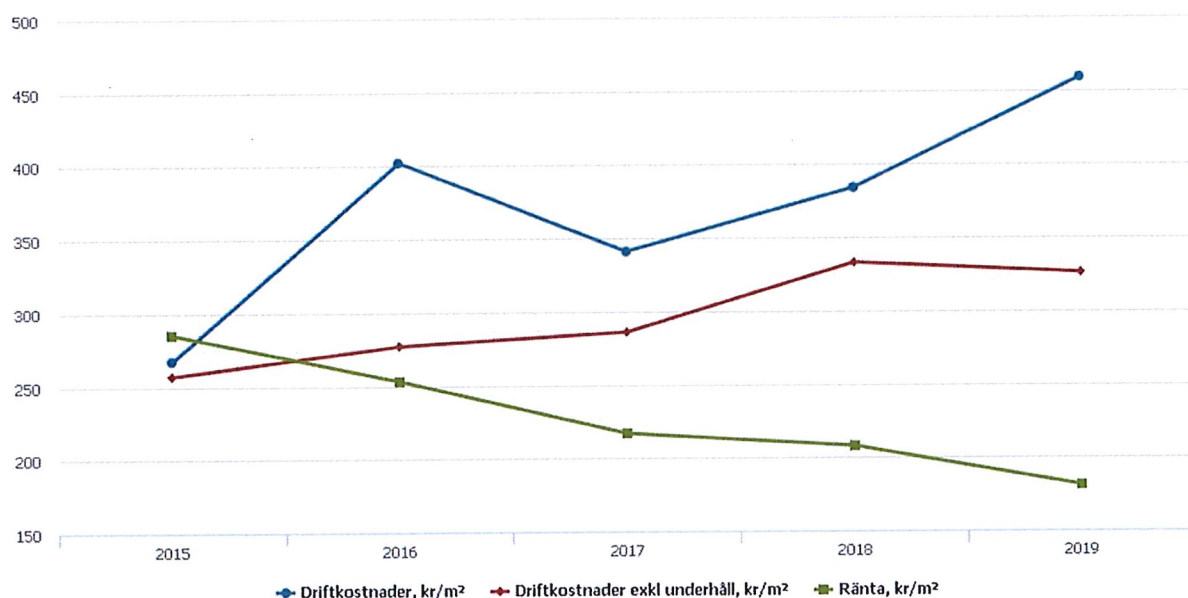
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 001	5 998	5 896	5 967	5 947
Årets resultat	-282	113	278	-382	494
Resultat exklusive avskrivningar	870	1 265	1 430	764	1 639
Soliditet %	53	53	52	52	52
Likviditet %	694	697	668	440	517
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	708	708	708	708	708
Driftkostnader, kr/m ²	459	384	341	402	267
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	326	333	286	277	257
Ränta, kr/m ²	181	208	217	253	285
Lån, kr/m ²	9 122	9 152	9 163	9 259	9 320



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

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

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	2 672 773	507 188	112 974
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					112 974	-112 974
Reservering underhållsfond				418 000	-418 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-979 265	979 265	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-282 040
Vid årets slut	72 968 341	0	0	2 111 508	1 181 427	-282 040

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	620 162
Årets resultat	-282 040
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-418 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	979 265
Summa	899 388

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **899 388**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 001 209	5 997 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 440	254 502
Summa rörelseintäkter		6 240 649	6 252 360
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 401 198	-2 848 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-581 284	-553 306
Personalkostnader	Not 6	-84 797	-83 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 151 924	-1 151 924
Summa rörelsekostnader		-5 219 203	-4 637 686
Rörelseresultat		1 021 445	1 614 675
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 680	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 036	25 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 344 201	-1 540 458
Summa finansiella poster		-1 303 485	-1 501 701
Resultat efter finansiella poster		-282 040	112 974
Årets resultat		-282 040	112 974

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	134 575 599	135 727 523
Summa materiella anläggningstillgångar		134 575 599	135 727 523
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		134 718 099	135 870 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	245 190	375 037
Summa kortfristiga fordringar		245 193	375 057
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 652 638	8 764 489
Summa kassa och bank		9 652 638	8 764 489
Summa omsättningstillgångar		9 897 830	9 139 547
Summa tillgångar		144 615 929	145 009 570

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 968 341	72 968 341
Fond för yttre underhåll	2 111 508	2 672 773
Summa bundet eget kapital	75 079 849	75 641 114
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 181 427	507 188
Årets resultat	-282 040	112 974
Summa fritt eget kapital	899 388	620 162
Summa eget kapital	75 979 237	76 261 276
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	67 210 197
Summa långfristiga skulder	67 210 197	67 436 322
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	454 058
Leverantörsskulder	Not 17	157 552
Skatteskulder	Not 18	27 026
Övriga skulder	Not 19	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	787 561
Summa kortfristiga skulder	1 426 496	1 311 972
Summa eget kapital och skulder	144 615 929	145 009 570

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 250 972	5 250 972
Årsavgifter, övriga	75 600	56 700
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Hyror, p-platser	399 050	474 217
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-47 857	-55 759
Elavgifter	309 044	257 628
Summa nettoomsättning	6 001 209	5 997 858

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	216 600	216 600
Övriga lokalintäkter	150	400
Övriga avgifter	100	100
Övriga ersättningar	31 245	36 868
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Övriga rörelseintäkter	-8 828	0
Summa övriga rörelseintäkter	239 440	254 502

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-979 265	-380 831
Reparationer	-212 168	-160 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 212	-127 015
Försäkringspremier	-75 885	-61 035
Kabel- och digital-TV	-267 900	-267 900
Återbäring från Riksbyggen	10 500	7 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 594	-3 400
Serviceavtal	-9 504	0
Obligatoriska besiktningar	-24 359	-35 959
Bevakningskostnader	-4 986	-18 224
Snö- och halkbekämpning	-186 442	-156 900
Drift och förbrukning, övrigt	-42 808	-6 250
Förbrukningsinventarier	-24 923	-19 832
Vatten	-215 718	-231 844
Fastighetsel	-466 398	-480 481
Uppvärmning	-578 330	-558 601
Sophantering och återvinning	-117 827	-119 171
Förvaltningsarvode drift	-132 380	-228 301
Summa driftkostnader	-3 401 198	-2 848 845

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-488 807	-477 228
IT-kostnader	-7 777	-6 389
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-17 019	-12 894
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 176	-24 545
Representation	-33 550	0
Telefon och porto	-2 916	-5 124
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 600	-7 980
Bankkostnader	-720	-2 270
Övriga externa kostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-581 284	-553 306

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-6 048	-8 142
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-29 540	-27 990
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 100	-6 000
Pensionskostnader	-266	-358
Sociala kostnader	-13 342	-13 120
Summa personalkostnader	-84 797	-83 611

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 133 216	-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

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 014	25 023
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	54
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 036	25 077

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 342 632	-1 538 855
Övriga räntekostnader	-1 569	-1 603
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 344 201	-1 540 458

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 485 867	144 485 867
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 647 649	-7 514 433
Markanläggningar	-12 991	-6 496
Markinventarier	-97 904	-85 491
	-8 758 544	-7 606 420
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 133 216	-1 133 216
Årets avskrivning markanläggningar	-6 496	-6 496
Årets avskrivning markinventarier	-12 213	-12 213
	-1 151 924	-1 151 924
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 910 468	-8 758 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 575 599	135 727 523
Varav		
Byggnader	123 560 828	124 694 043
Mark	10 770 000	10 770 000
Markanläggningar	110 423	116 919
Markinventarier	134 348	146 561
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	121 000 000
Totalt taxeringsvärde	137 000 000	121 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 000 000</i>	<i>92 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	20
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	20

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	132 300
Förutbetalda försäkringspremier	76 952	75 885
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 588	122 202
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 650	44 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 190	375 037

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	7 898 665	6 871 651
Transaktionskonto	1 753 973	1 892 838
Summa kassa och bank	9 652 638	8 764 489

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	67 664 255	67 890 380
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-454 058	-454 058
Långfristig skuld vid årets slut	67 210 197	67 436 322

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,38%	2020-09-25	17 291 753,00	0,00	66 125,00	17 225 628,00
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	15 829 314,00	0,00	160 000,00	15 669 314,00
Summa			67 890 380,00	0,00	226 125,00	67 664 255,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 454 058 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	157 552	1 155 711
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-1 000 000
Summa leverantörsskulder	157 552	155 711

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	27 026	188 245
Summa skatteskulder	27 026	188 245

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	-350	-350
Skuld sociala avgifter och skatter	649	2 403
Avräkning hyror och avgifter	0	1 140
Clearing	0	22
Summa övriga skulder	299	3 215

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	-566	-566
Upplupna räntekostnader	112 766	113 006
Upplupna driftskostnader	16 842	2 508
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 251	47 083
Upplupna elkostnader	47 543	55 796
Upplupna värmekostnader	71 569	74 479
Upplupna kostnader för renhållning	7 750	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 133	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	510 274	218 437
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	787 561	510 742

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	71 364 000	71 364 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

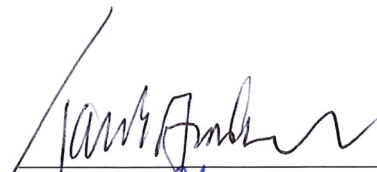
Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-03-12.

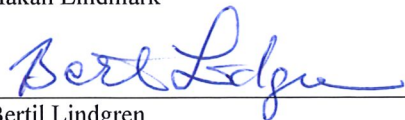
Ort och datum



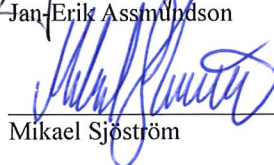
Håkan Lindmark



Jan-Erik Assmundson



Bertil Lindgren



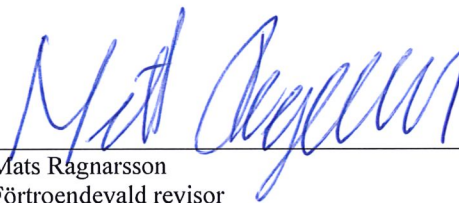
Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson



Mats Ragnarsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sångfågeln 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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

Vi har att utföra 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 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 **BRF Sångfågeln 2** för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 **17 mars 2020**

KPMG AB


Benjamin Hennisson
Auktoriserad revisor


Förtroendevald revisor