

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

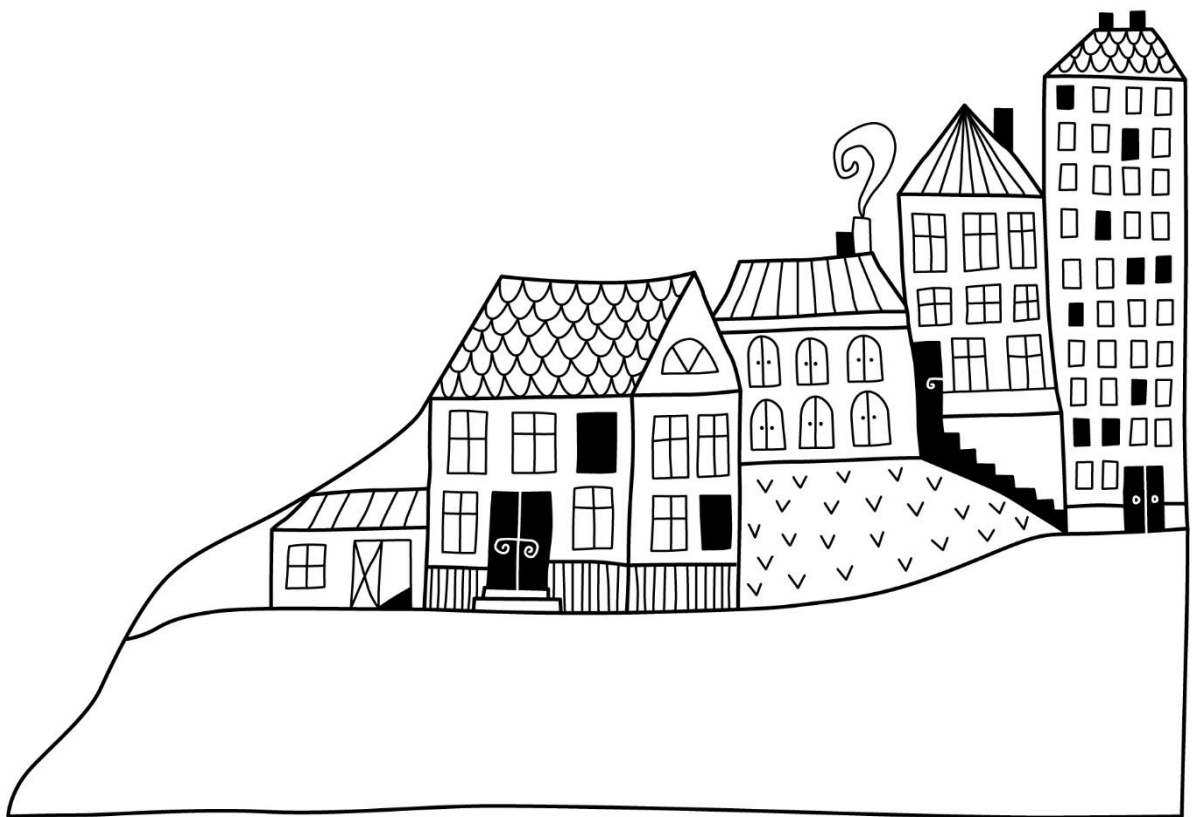
Riksbyggen Brf Sångfågeln 1  
Org nr: 769614-0198



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Sångfågeln 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Belopp 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

Jämfört med föregående år har reparationer och underhåll minskat, liksom förvaltningsarvode drift (större satsning på utemiljö fg år), medan övriga driftkostnader har ökat. Räntekostnaderna har ökat kraftigt p.g.a. omsättning av lån till högre ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sångfågeln 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 95 lägenheter . Byggnaderna är uppförda 2007-2008. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 150-166 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	29
3 rum och kök	40
4 rum och kök	24

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	96	Därför 74 Carport-platser
Total tomtarea		12 733 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt		7 438 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde		169 924 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

169 924 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 639 tkr och planerat underhåll för 995 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2023-10-31 och visar på ett underhållsbehov på 1 076 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 076 tkr. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Ventilation, aggregatbyte	885 938
Hissar, byte av hissremmar	108 750
<b>Planerat underhåll</b>	
	<b>År</b>
Hissar	2024

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bror Videberger	Ordförande	2024
Björn Wigerup	Ledamot	2025
Ove Andersson	Ledamot	2024
Douglas Hallöf	Ledamot	2025
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Jansson	Suppleant	2024
Markus Johansson	Suppleant	2025
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2024
Marianne Lundgren	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marie-Louise Wällberg	2024
Thorsten Johansson, sammankallande	2024

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 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 1,0 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 18,0 % och hyror för bilplatser med 9 % från och med 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 055 760	6 062 999	6 037 175	6 070 216	6 095 135
Resultat efter finansiella poster	-802 342	-1 870 666	209 405	544 647	-652 972
Soliditet %	49	50	50	48	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	814	813	811	816	819
Energikostnad kr/kvm	189	174	183	165	183
Sparande kr/kvm	184	103	283	334	308
Skuldsättning kr/kvm	8 701	8 509	8 690	9 357	9 475
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 701	8 509	8 690	9 357	9 475
Räntekänslighet %	10,7	10,5	10,7	11,5	11,6

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter, som elavgift (IMD) och Kabel-TV avgift.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Årets underskott beror till största delen på ökade räntekostnader efter omsättning av lån. Styrelsen har inför 2024 höjt årsavgiften med 18 % och hyror för bilplatser med 9 % för att kompensera för detta. Dessutom med inriktning att höja årsavgiften med ytterligare 7 % från 1 juli 2024. Under 2025, 2027 och 2028 har föreningen ytterligare 3 lån med låg ränta som ska villkorsändras, vilket i nuvarande ränteläge medför ökade räntekostnader. Detta kommer sannolikt att leda till ytterligare höjning av årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 768 383	654 527	4 119 038	-1 870 666
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 870 666	1 870 666
Reservering underhållsfond		1 076 000	-1 076 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-994 687	994 687	
Årets resultat				-802 342
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 768 383</b>	<b>735 840</b>	<b>2 167 059</b>	<b>-802 342</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 248 372
Årets resultat	-802 342
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 076 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	994 687
<b>Summa</b>	<b>1 364 717</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 364 717</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 055 760	6 062 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	464 861	489 739
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 520 621</b>	<b>6 552 738</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 289 319	-5 815 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-781 203	-725 133
Personalkostnader	Not 6	-60 044	-146 974
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 173 851	-1 173 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 304 418</b>	<b>-7 861 787</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>216 203</b>	<b>-1 309 048</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 850	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 522	6 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 022 917	-581 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 018 545</b>	<b>-561 618</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-802 342</b>	<b>-1 870 666</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-802 342</b>	<b>-1 870 666</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	126 423 176	127 597 027
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	945 404	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 368 580</b>	<b>127 597 027</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	142 500	142 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 511 080</b>	<b>127 739 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 810	6 586
Övriga fordringar	Not 16	159 922	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	298 438	311 694
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>462 170</b>	<b>318 280</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 487 113	471 857
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 487 113</b>	<b>471 857</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 949 283</b>	<b>790 137</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>129 460 363</b>	<b>128 529 664</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	60 768 383	60 768 383	
Fond för yttre underhåll	735 840	654 527	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>61 504 223</b>	<b>61 422 910</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 167 059	4 119 038	
Årets resultat	-802 342	-1 870 666	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 364 717</b>	<b>2 248 372</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>62 868 940</b>	<b>63 671 282</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	34 296 245	40 311 245
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 296 245</b>	<b>40 311 245</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	30 425 050	22 975 050
Leverantörsskulder		469 104	93 338
Skatteskulder		295 260	140 078
Övriga skulder	Not 20	0	26 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 105 765	1 312 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 295 179</b>	<b>24 547 137</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>129 460 363</b>	<b>128 529 664</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-802 342	-1 870 666
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 173 851	1 173 851
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>371 509</b>	<b>-696 815</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-143 890	-14 853
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	298 041	253 878
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>525 660</b>	<b>-457 790</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-945 404	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-945 404</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	1 435 000	-1 350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 435 000</b>	<b>-1 350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 015 256</b>	<b>-1 807 790</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>471 857</b>	<b>2 279 647</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 487 113</b>	<b>471 857</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# 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	120
Markinventarier	Linjär	15-20
Standardförbättringar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 567 112	5 512 188
Hyror, p-platser	376 404	377 205
Hyror, övriga	-81 000	-81 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 413	-11 118
Elavgifter	216 657	265 724
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 055 760</b>	<b>6 062 999</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	267 900	267 900
Övriga lokalintäkter, bastuavgifter	1 200	1 200
Pant- och överlåtelseavgifter	31 960	22 383
Övriga ersättningar, övernattningsrum	30 800	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-15
Övriga rörelseintäkter	2 796	30 960
Försäkringsersättningar	130 216	167 311

	<b>464 861</b>	<b>489 739</b>
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>		
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-994 688	-1 466 567
Reparationer	-639 208	-663 502
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-150 955	-144 305
Försäkringspremier	-101 756	-90 795
Kabel- och digital-TV	-279 871	-279 852
Återbäring från Riksbyggen	11 200	8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 783	0
Serviceavtal	-5 097	-25 410
Obligatoriska besiktningar	-33 643	-8 646
Bevakningskostnader	0	-11 968
Snö- och halkbekämpning	-317 903	-177 316
Förbrukningsinventarier	-38 680	-21 732
Fordons- och maskinkostnader, P-avgifter	-838	0
Vatten	-348 912	-328 765
Fastighetsel	-408 749	-380 125
Uppvärmning	-647 542	-587 529
Sophantering och återvinning	-141 340	-133 697
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel och utemiljö extra	-163 555	-1 504 318
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 289 319</b>	<b>-5 815 828</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-675 603	-653 028
IT-kostnader	-3 000	-3 360
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-18 563
Övriga förvaltningskostnader	-29 760	-17 076
Kreditupplysningar, inkasso	-411	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 537	-22 652
Representation	0	-575
Medlems- och föreningsavgifter	-7 600	-7 600
Bankkostnader	-3 418	-180
Övriga externa kostnader	-4 375	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-781 203</b>	<b>-725 133</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-156	-896
Styrelsearvoden	-22 000	-54 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-50 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 300	-10 550

Övriga kostnadsersättningar	0	-42
Pensionskostnader	0	-38
Sociala kostnader	-9 588	-30 948

**Summa personalkostnader** **-60 044** **-146 974**

#### Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 136 723	-1 136 723
Avskrivning Markanläggningar	-11 120	-11 120
Avskrivning Markinventarier	-14 896	-14 896
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 112	-11 112

**Summa avskrivningar av anläggningstillgångar** **-1 173 851** **-1 173 851**

#### Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos andra företag	2 850	13 680

**Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar** **2 850** **13 680**

*Utdelning på andelar i Riksbyggen*

#### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	447	2 591
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 233
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 075	49
Övriga ränteintäkter	0	145

**Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** **1 522** **6 018**

#### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 022 847	-578 745
Övriga räntekostnader	-70	-2 571

**Summa räntekostnader och liknande resultatposter** **-1 022 917** **-581 316**

#### Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	130 533 738	130 533 738
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	333 355	333 355
Markanläggning	222 398	222 398
Markinventarier	300 186	300 186

	<b>141 389 677</b>	<b>141 389 677</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>141 389 677</b>	<b>141 389 677</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 448 449	-12 311 726
Tillkommande utgifter	-66 671	-55 559
Markanläggningar	-66 719	-55 599
Markinventarier	-210 810	-195 914
	<b>-13 792 650</b>	<b>-12 618 798</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 136 723	-1 136 723
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 112	-11 112
Årets avskrivning markanläggningar	-11 120	-11 120
Årets avskrivning markinventarier	-14 896	-14 896
	<b>-1 173 851</b>	<b>-1 173 851</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 966 501</b>	<b>-13 792 649</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>126 423 174</b>	<b>127 597 027</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	115 948 565	117 085 289
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	255 572	266 684
Markanläggningar	144 557	155 679
Markinventarier	74 480	89 376
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	169 924 000	169 924 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>169 924 000</b>	<b>169 924 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>131 000 000</i>	<i>131 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 924 000</i>	<i>38 924 000</i>
<b>Not 12 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	122 731	122 731
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>122 731</b>	<b>122 731</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		

**Vid årets början**

Inventarier och verktyg

-122 731

-122 731

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-122 731**

**-122 731**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**0**

**0**



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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	0
Pågående installation av laddplatser	945 404	0
<b>Vid årets slut</b>	945 404	0

Föreningen har installerat elbilsaddare på P-platser under 2023, det beräknas tillkomma ca 59 tkr under 2024. Föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket. Nettokostnaden efter bidrag kommer bokföras som anläggningstillgång "Installationer" och avskrivs på 10 år.

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	142 500	142 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>

285 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 810	6 586
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 810</b>	<b>6 586</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	155 310	0
Momsfordringar	4 612	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>159 922</b>	<b>0</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	2 626	0
Förutbetalda försäkringspremier	119 448	101 756
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 291	163 257
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 638	46 681
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 435	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>298 438</b>	<b>311 694</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 281	4 171
Transaktionskonto	1 482 832	467 686

**Summa kassa och bank**
**1 487 113**
**471 857**
**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	64 721 295	63 286 295
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 145 050	-22 075 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 000	-900 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 296 245</b>	<b>40 311 245</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-04-02	12 597 628,00	0,00	0,00	12 597 628,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-04-28	9 477 422,00	0,00	230 000,00	9 247 422,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-04-30	6 700 000,00	0,00	50 000,00	6 650 000,00
STADSHYPOTEK	4,77%	2025-01-31	0,00	2 000 000,00	150 000,00	1 850 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-03-30	8 300 000,00	0,00	0,00	8 300 000,00
SWEDBANK	1,01%	2027-08-25	13 405 623,00	0,00	0,00	13 405 623,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2028-09-30	12 805 622,00	0,00	135 000,00	12 670 622,00
<b>Summa</b>			<b>63 286 295,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>565 000,00</b>	<b>64 721 295,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr varför den delen av skulden redovisas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån i Stadshypotek om 30 145 050 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld för moms	0	-4 633
Skuld sociala avgifter och skatter	0	30 702
Clearing	0	355
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>26 424</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna löner	0	-156
Upplupna räntekostnader	269 633	64 448
Upplupna driftskostnader	11 837	80 575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 539	43 879
Upplupna elkostnader	48 498	45 433
Upplupna vattenavgifter	0	28 654
Upplupna värmekostnader	96 041	87 940
Upplupna kostnader för renhållning	0	26 201
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 000	81 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	327 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 088	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 130	526 605
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 105 765</b>	<b>1 312 248</b>

**22 Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

**23 Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**24 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Umeå 2024 - datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Bror Videberger

---

Ove Andersson

---

Björn Wigerup

---

Douglas Hallöf

---

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

---

Marianne Lundgren  
Förtroendevald revisor

---

# Riksbyggen Brf Sångfågeln 1

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

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

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



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



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sångfågeln 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Sångfågeln 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Marianne Lundgren  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557514309976

## Document

### Årsredovisning 2023-12-31

Main document

24 pages

*Initiated on 2024-04-03 09:03:32 CEST (+0200) by Annika Isaksson (AI)*

*Finalised on 2024-04-09 08:45:43 CEST (+0200)*

## Initiator

**Annika Isaksson (AI)**

Riksbyggen

*annika.isaksson@riksbyggen.se*

## Signatories

<b>Bror Videberger (BV)</b> <i>bror.wideberger@gmail.com</i> <i>Signed 2024-04-05 10:45:37 CEST (+0200)</i>	<b>Björn Wigerup (BW)</b> <i>bjorn.wigerup@hotmail.com</i> <i>Signed 2024-04-03 13:39:11 CEST (+0200)</i>
<b>Mikael Sjöström (MS)</b> <i>Mikael.Sjostrom@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-04-05 07:46:11 CEST (+0200)</i>	<b>Ove Andersson (OA)</b> <i>ove.57@hotmail.se</i> <i>Signed 2024-04-03 10:41:28 CEST (+0200)</i>
<b>Douglas Hallöf (DH)</b> <i>douglashallof@gmail.com</i> <i>Signed 2024-04-03 15:36:37 CEST (+0200)</i>	<b>Marianne Lundgren (ML)</b> <i>moj.lundgren@telia.com</i> <i>Signed 2024-04-06 08:36:28 CEST (+0200)</i>
<b>Benjamin Henriksson (BH)</b> <i>ID number 198604228596</i> <i>benjamin.henriksson@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-04-09 08:45:43 CEST (+0200)</i>	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

