

Årsredovisning

SÅNGFÅGELN 1
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769614-0198

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag den 28 april 2015 kl 19.00

Trandansens samlingslokal

Mariehemsvägen 13 E

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

2) Val av ordförande vid stämman.

3) Anmälan av ordförandes val av protokollförare.

4) Fastställande av dagordning.

5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.

8) Föredragning av revisionsberättelsen.

9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

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

12) Beslut om arvoden.

13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

14) Val av revisor och suppleant.

15) Ev val av valberedning.

16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

A) Medlem Riksbyggen Intresseförening

B) Stadgar, namnbyte

C) Kollektivt bostadsrättstillägg

D) Matavfall

E) Belysning infart

F) Hemsida

G) Medlem Riksbyggen Intresseförening

H) Cykelförråd

Styrelsen har ordet

Styrelsens inriktning under året har varit att åtgärda cykelförråden vid tvåvåningshusen, garantibesiktningens kvarstående fel samt se över utemiljön.

Cykelförråden vid tvåvåningshusen.

Cykelförråden byggdes vid Dragonskolan. De placerades ut i juli 2009 men dessförinnan togs markplattorna bort. Detta innebar att mer smuts drogs in i trapphusen. Ingen vattenavrinning var ordnad. Motion om åtgärd till Årsstämman 2014 tillstyrktes. Styrelsen tog in anbud om återställande av markplattor och att ordna vattenavrinning. Lindehells Markplaneringar AB offert antogs, lägsta pris. Arbetet utfördes hösten 2014 utom vattenavrinning. Detta skall åtgärdas 2015.

Garantbesiktning – kvarstående fel.

Styrelsen har vid kontroll funnit att följande åtgärder ej utförts.

- Brandtätning mot trapphus mm. Brandcellsgräns skall upprätthållas. Rörgenomgångar-tätning.
- Ventilation saknas till förrådsbyggnad mitt för Mhv 156
- Takläckage i enskilt förrådsutrymme i förrådsbyggnad mitt för Mhv 156
- Skador i fasad på byggnad Mhv 154. Östra resp. södra fasaden.

Brf Sångfågeln 1 på Mariehemsvägen i Umeå har byggts av PEAB, Rekab Entreprenad AB och OF Bygg KB under namnet Konsortiet Mariestrandsbyggarna.

Styrelsen ställde i en skrivelse till REKAB, Konsortiets huvudansvariga, krav på åtgärd. Rekab avdelade en bygglidare som inom ca 2 veckor åtgärdade felen.

Utemiljön

Inventering av utemiljön har skett, tillsammans med trädgårdsansvarig vid Riksbyggen, vidare har en viss gallring och ansning av träd skett.

Övrigt

Styrelsen har sett över våra avtal, rutiner gällande upphandlingar, uppdrag i egen regi samt tecknat olycksfallsförsäkring för deltagare i egen regi-arbete. Styrelsen arbetar med att åtgärda brister som redovisats vid OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Kvälls-nattbelysning har monterats i entréerna till de höga husen.

År 2015

Arbeta med utemiljön, skapa rutiner gällande SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete), utreda införande av "Matavfallssortering".

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Öppna bilplatser	Carport med förråd	Carport utan förråd
22	46	29

Total tomtarea: 12 733 m²

Total bostadsarea: 7 438 m²

Årets taxeringsvärde 104 298 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 298 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Arsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 60 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i oktober 2014 och visar på ett underhållsbehov på 2 880 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 288 tkr (39 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 443 tkr.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	60

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2016	OVK + ventilationsrensning
Målning fasad	2017	
Spolning avlopp	2017	

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Ragnhild Lindström	Ordförande	Utsedd av Stämman	2015
Tommy Danielsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Christer Andersson	Sekreterare	Stämman	2015
Janne Koski	Ledamot	Stämman	2015
Anita Jansson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Gunnar Gilenstam		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Niclas Hermansson KPMG AB	Revisor	Stämman	
Valberedning			
Per Folkesson	Valberedning	Stämman	
Mårten Lindgren	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Ragnhild Lindström	Studieorganisatör	Styrelsen	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är likvärdigt med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att fastighetsskatt har börjat betalas på hela fastigheten. Kostnaden för fastighetsskatt för föregående år har bokförts i detta bokslut. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 621 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

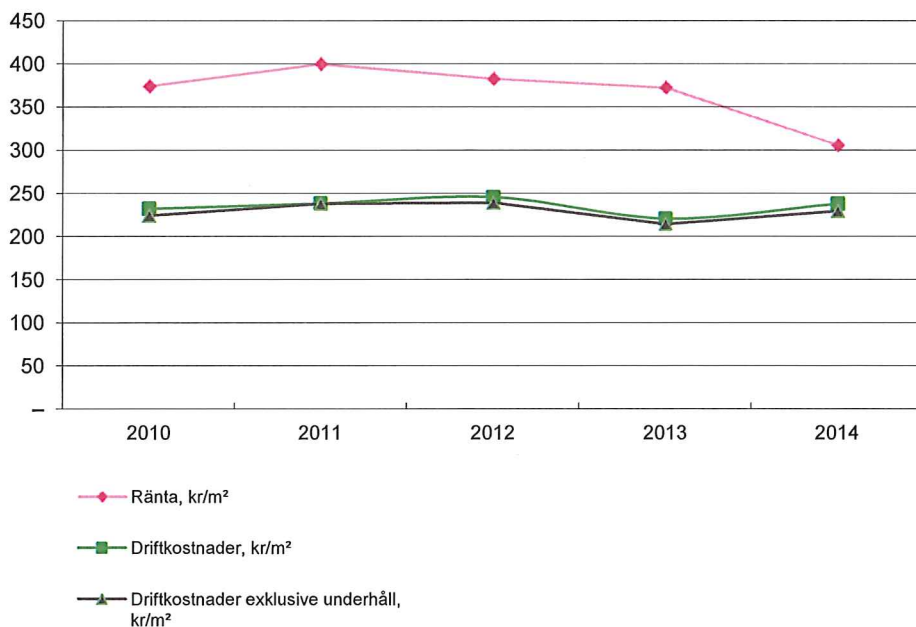
Medlemsinformation

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	6 351	6 319	6 263	5 984	6 013
Årets resultat	449	553	294	115	393
Resultat före avskrivningar	1 621	1 191	933	732	1 001
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 178	748	906	575	848
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	60	4	21	21
Balansomslutning	143 376	143 355	142 894	142 771	142 886
Kassaflöde, indirekt metod	1 148	1 103	720	492	20 230
Soliditet	45%	44%	44%	44%	44%
Likviditet	588%	499%	404%	325%	198%
Avgifts- och hyresbortfall	0,54%	0,38%	0,46%	0,43%	0,69%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	734	726	692	692
Driftkostnader, kr/m ²	237	220	245	237	232
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	229	214	239	237	224
Ränta, kr/m ²	305	372	382	399	374
Underhållsfond, kr/m ²	387	336	235	238	176
Lån, kr/m ²	10 564	10 593	10 605	10 617	10 628

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	228 099
Årets resultat före fondförändring	448 730
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-443 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>59 572</u>
Summa överskott	293 402

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	293 402

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 839 777	5 814 866
Övriga rörelseintäkter	2	510 814	504 489
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 350 590	6 319 355
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 763 558	-1 637 852
Fastighetsadministration	4	- 714 618	- 766 307
Personalkostnader	5	- 61 473	- 59 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 171 967	- 637 646
Summa rörelsekostnader		-3 711 617	-3 101 341
Rörelseresultat		2 638 974	3 218 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	78 834	99 673
Räntekostnader och liknande poster	8	-2 269 077	-2 764 193
Summa finansiella poster		-2 190 243	-2 664 520
Resultat efter finansiella poster		448 730	553 494
Årets resultat		448 730	553 494

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	136 389 591	137 478 891
Inventarier, verktyg och installationer	10	15 447	9 514
Summa materiella anläggningstillgångar		136 405 038	137 488 405
Summa anläggningstillgångar			
		136 405 038	137 488 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	–	4 755
Övriga fordringar	12	–	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 910	100 189
Summa kortfristiga fordringar		60 910	104 992
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	6 200 000	5 100 000
Summa kortfristiga placeringar		6 200 000	5 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	709 896	661 963
Summa kassa och bank		709 896	661 963
Summa omsättningstillgångar		6 970 806	5 866 955
SUMMA TILLGÅNGAR		143 375 845	143 355 360

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 768 383	60 768 383
Fond för yttre underhåll		2 879 399	2 495 971
Summa bundet eget kapital		<u>63 647 782</u>	<u>63 264 354</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 155 329	- 325 395
Årets resultat		448 730	553 494
Summa fritt eget kapital		<u>293 402</u>	<u>228 099</u>
Summa eget kapital		<u>63 941 184</u>	<u>63 492 453</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	78 249 667	78 686 017
Summa långfristiga skulder		<u>78 249 667</u>	<u>78 686 017</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	326 000	105 300
Leverantörsskulder	18	106 412	92 140
Skatteskulder	19	86 805	–
Övriga kortfristiga skulder	20	213 365	327 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	452 412	651 851
Summa kortfristiga skulder		<u>1 184 994</u>	<u>1 176 890</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>143 375 845</u>	<u>143 355 360</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		80 000 000	80 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>80 000 000</u>	<u>80 000 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	448 730	553 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 171 967	637 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 620 698	1 191 140
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	44 082	4 168
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-212 596	491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 452 184	1 195 798
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-74 500	0
Investeringar i inventarier	-14 103	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 603	0
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-215 650	-92 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215 650	-92 300
 Årets kassaflöde	1 147 931	1 103 498
Likvida medel vid årets början	5 761 963	4 658 465
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	6 909 894	5 761 963

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126
Markinventarier	Linjär	20	2028
Inventarier	Linjär	5	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 512 081	5 457 512
Hyror, p-platser	359 417	379 552
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 31 721	- 22 198
	<u>5 839 777</u>	<u>5 814 866</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	303 558	308 166
IT-avgifter	171 000	171 000
Övriga lokalintäkter	825	1 000
Övriga ersättningar	15 000	17 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 114	23
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	17 335	-
Inkassointäkter	3 210	6 700
	<u>510 814</u>	<u>504 489</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	63 945	67 256
Underhåll	59 572	46 095
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 853	-
Försäkringspremier	31 981	31 121
Städning gemensamma utrymmen	-	8 125
Bevakningskostnader	13 968	8 172
Snö- och halkbekämpning	81 162	83 114
Förbrukningsmateriel	10 112	6 271
Fordons- och maskinkostnader	496	-
Vatten	211 278	162 704
El	464 160	505 173
Uppvärmning	603 629	591 054
Sophantering och återvinning	136 402	128 767
	<u>1 763 558</u>	<u>1 637 852</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	998	-
Förvaltningsarvode	462 400	453 356
IT-kostnader	221 781	226 775
Juridiska kostnader	3 038	9 338
Arvode, yrkesrevisorer	13 796	14 244
Möteskostnader	918	821
Representation	399	444
Kontorsmateriel	226	-
Telefon och porto	-	300
Konsultarvoden	-	54 095
Övriga externa kostnader	11 063	6 934
	<u>714 618</u>	<u>766 307</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	17 000	17 000
Sammanträdesarvoden	28 000	32 000
Semesterlön	240	–
Arvode övriga	6 300	–
Bilersättning	218	–
Utbildning, förtroendevalda	2 500	2 500
Summa	54 258	51 500
Sociala kostnader	7 215	8 036
	61 473	59 536

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 136 749	610 214
Markinventarier	20 316	8 615
Maskiner och inventarier	14 902	18 817
	1 171 967	637 646

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	526	400
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	77 124	99 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 184	57
	78 834	99 673

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 268 957	2 764 193
Övriga räntekostnader	120	–
	2 269 077	2 764 193

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	130 533 738	130 533 738
Mark	10 000 000	10 000 000
Markinventarier	225 686	225 686
	140 759 424	140 759 424
Årets anskaffningar		
Markinventarier	74 500	–
	74 500	–
Summa anskaffningsvärden	140 833 924	140 759 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 217 862	-2 607 648
Markinventarier	- 69 406	- 54 056
	-3 287 268	-2 661 704
Årets avskrivning byggnader	-1 136 749	- 610 214
Årets avskrivning markinventarier	- 20 316	- 8 615
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 444 333	-3 280 533

	2014-12-31	2013-12-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	136 389 591	137 478 891
Varav		
Byggnader	126 179 127	127 315 876
Mark	10 000 000	10 000 000
Markinventarier	210 464	163 015
Taxeringsvärden		
bostäder	104 298 000	104 298 000
Totalt taxeringsvärde	104 298 000	104 298 000
varav byggnader	85 800 000	85 800 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 123	79 123
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	14 103	–
Summa anskaffningsvärden	93 226	79 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 62 876	- 50 792
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 14 902	- 18 817
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 77 778	- 69 609
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 447	9 514
Varav		
Inventarier och verktyg	15 447	9 514

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 600	4 155
Kundfordringar	600	600
	–	4 755

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	48
	–	48

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 560	19 067
Förutbetalda försäkringspremier	33 645	31 746
Förutbetalda driftkostnader	–	- 18 507
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 490	36 987
Övriga förutbetalda kostnader	–	29 748
Övriga periodiserade kostnader	1 215	1 148
	60 910	100 189

2014-12-31 2013-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				6 200 000	5 100 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	2 500 000	0,75	2015-03-05	
	90 dagar	1 200 000	1,05	2015-01-02	
	90 dagar	2 500 000	0,75	2015-02-05	
				6 200 000	5 100 000

Not 15 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	709 896	661 963
	709 896	661 963

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser & upplåtelseavg	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	– 60 768 383	2 495 971	- 325 395	553 494
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut			553 494	- 553 494
Avsättning till underhållsfond		443 000	- 443 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 59 572	59 572	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–		
Årets resultat				448 730
Vid årets slut	– 60 768 383	2 879 399	- 155 329	448 730

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	78 575 667	78 791 317
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 326 000	- 105 300
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	78 249 667	78 686 017

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,88%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,78%	2014-04-30	12 249 572		12 209 922	
STADSHYPOTEK AB	2,67%	2014-09-30	13 743 500		13 743 500	
STADSHYPOTEK AB	3,54%	2014-10-30	26 811 245		26 811 245	
SWEDBANK HYPOTEK	0,82%	2015-10-09		13 405 622		13 405 622
STADSHYPOTEK AB	3,65%	2016-03-30	13 000 000			13 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,13%	2017-04-30		12 209 922	150 000	12 059 922
STADSHYPOTEK AB	2,61%	2017-04-30	12 987 000		26 000	12 961 000
STADSHYPOTEK AB	1,83%	2018-09-30		13 743 500		13 743 500
SWEDBANK HYPOTEK	1,58%	2019-09-25		13 405 623		13 405 623
			78 791 317	52 764 667	52 940 667	78 575 667

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 326 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 326 000 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	107 631	127 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 1 219	- 35 841
	106 412	92 140

2014-12-31 2013-12-31

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	86 805	–
	<u>86 805</u>	<u>–</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder


Skuld sociala avgifter och skatter	1 969	–
Avräkning lån	211 396	310 262
Övriga kortfristiga låneskulder	–	17 337
	<u>213 365</u>	<u>327 599</u>

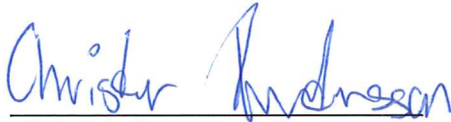
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

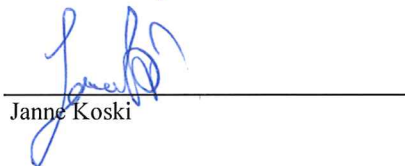
Upplupna drift- och underhållskostnader	16 120	72 967
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 426	7 668
Upplupna elkostnader	46 922	51 353
Upplupna värmekostnader	79 195	73 388
Upplupna kostnader för renhållning	1 817	1 817
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 932	444 658
	<u>452 412</u>	<u>651 851</u>


Umeå 2015-03-04


Ragnhild Lindström



Tommy Danielsson


Christer Andersson


Janne Koski


Anita Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2015


Nicklas Hermansson
Auktoriserad Revisor KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sångfågeln 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sångfågeln 1 finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Sångfågeln 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå den 10/4 2015

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

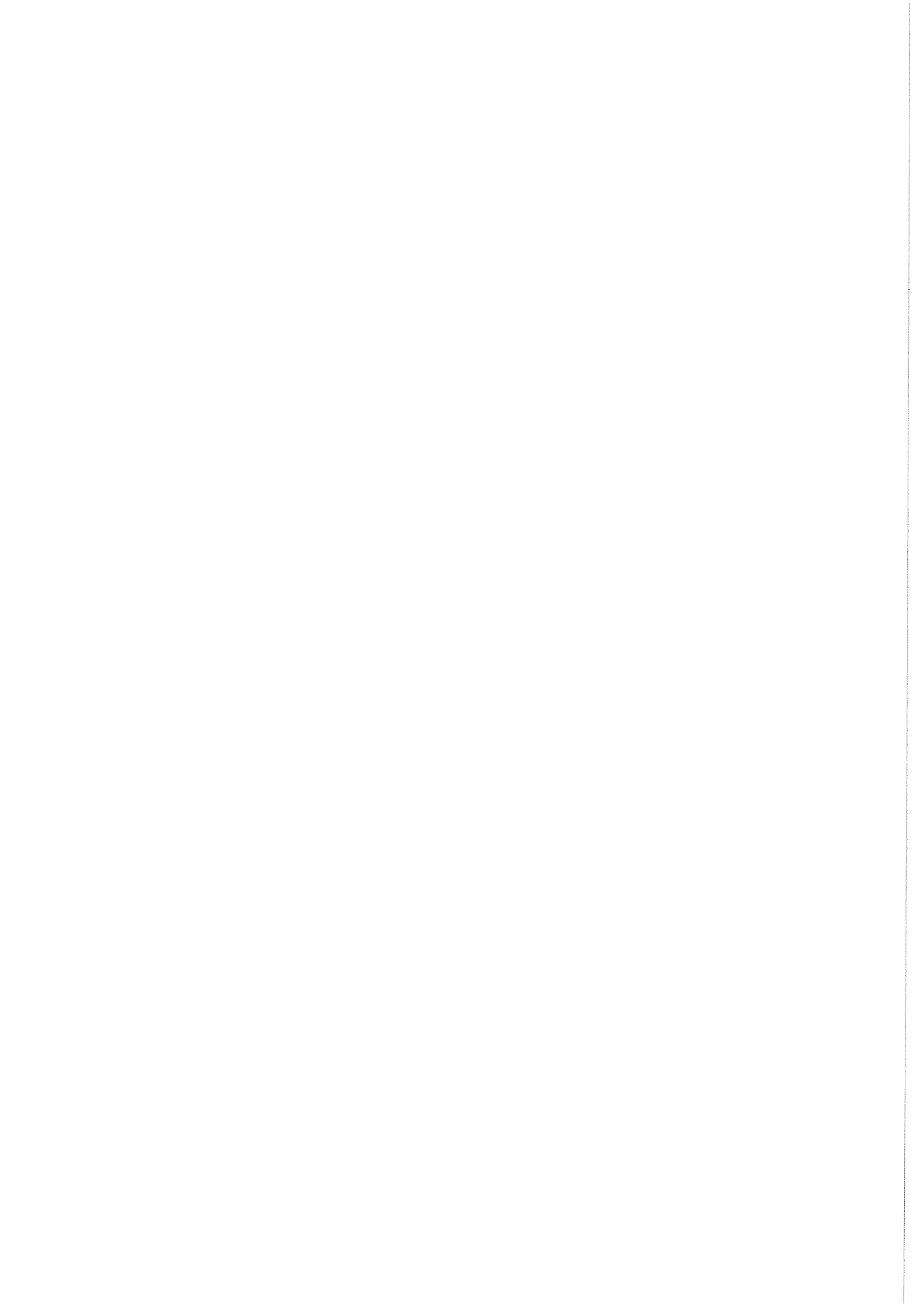
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



SÅNGFÅGELN 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för SÅNGFÅGELN 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

