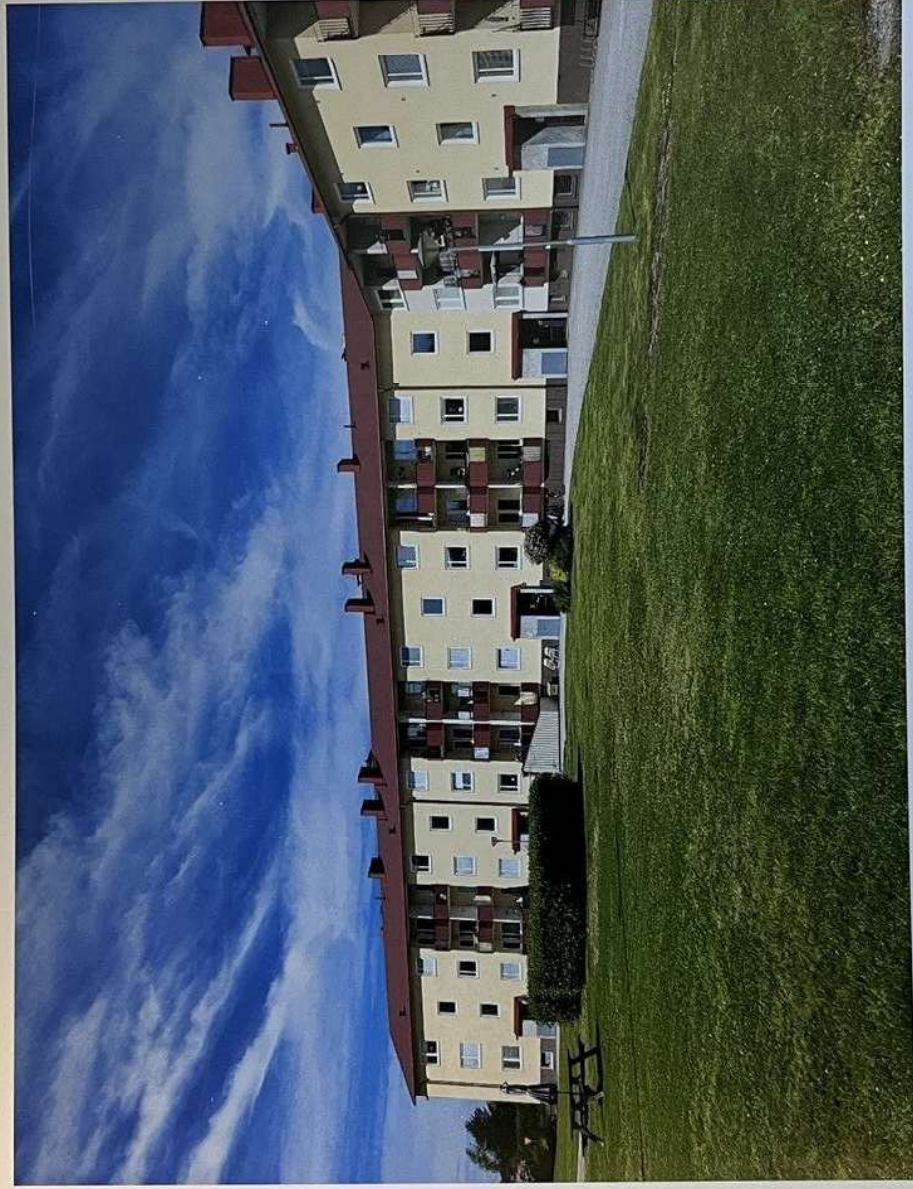

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bergehus 2
Org nr: 789200-4271



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 föreningsstämma 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 av 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. bostadsrättsförelägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättsförelägget 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrorelseföretag 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

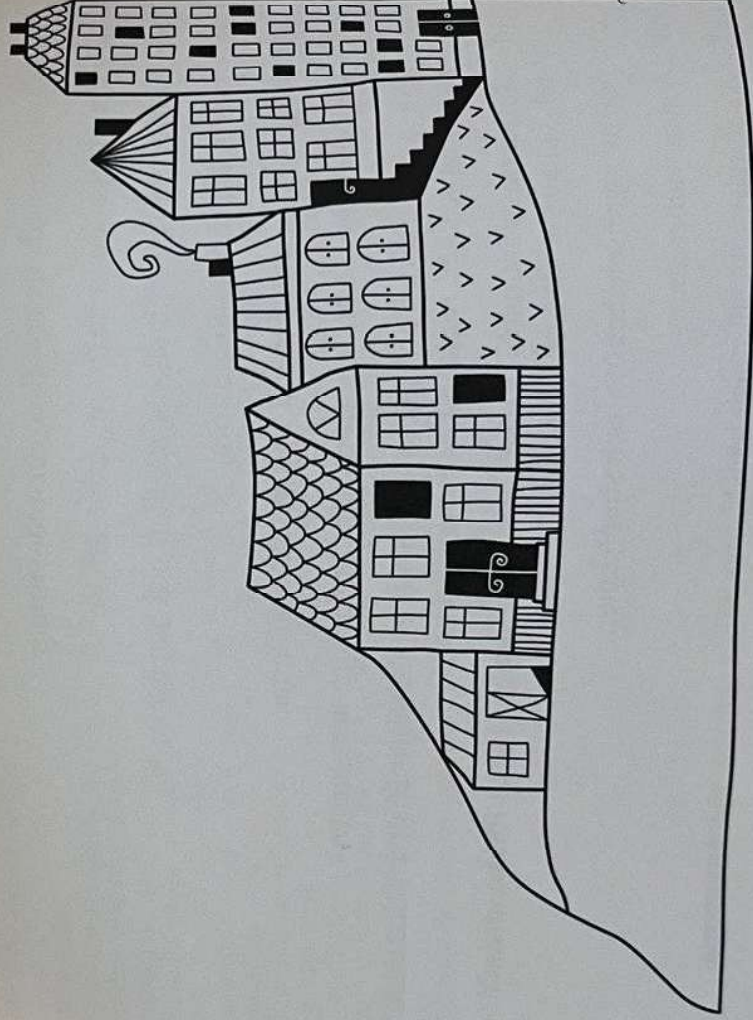
Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- i) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- j) Framläggande av revisorernas berättelse
- k) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- l) Beslut om resultatdisposition
- m) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- o) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- p) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- q) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bergehus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Timrå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-13. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3 varför jämförelser mellan detta räkenskapsåret och tidigare år kan vara missvisande då ingen omräkning av föregående års siffror har gjorts. Detta i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sörberge 1:426 i Timrå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 66 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Stenvägen 1 - 19 i Sörberge.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	45	
4 rum och kök	3	

Desutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	21	
Antal p-platser	37	

Total bostadsarea 4 123 m²

Lokaler hyresrätt 65 m²

Garage 377 m²

Årsredovisning Riksbyggen BRF Bergehus nr 2 Org nr 789200-4271§

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellstra Norrland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom Bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell 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 lånster 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 122 tkr och planerat underhåll för 156 tkr samt investeringar för 1 9001 tkr (relining).

Fr o m 2024-09-01 tillämpar föreningen komponentavskrivning i enlighet med K3. Detta innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som reviderades 2023.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 155 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1997	
Skorstenar och tak	2001/2002	
Byte dagvattenledning	2008/2009	
Takbyte	2013	
Översyn vattenukastare, Målning samlingslokal	2014/2015	
Putsläggning huskropp, Lokal och styrelserum, Byte cirkulationspump	2015/2016	
Byte lägenhetsdörrar	2016/2017	
Byte/installation belysning i trapphus och utomhus, Montering ventiler och översyn hänggrännor, Utökning motorvärmrapplater	2017/2018	
Ventilbyte - Montering spaltventiler	2018/2019	
Utbyte torkaggregat, Utbyte styrventilmotor till UC	2019/2020	
Spolning stammar, Asfaltering	2020/2021	
Målning	2021/2022/2023	
Byte radiatorventiler	2023/2024	
Relining bottenstammar	2023/2024	2024/2025, Del av kostnaden som investering

Årets utförda underhåll (i kr)

Plantering träd	Belopp
	155 519

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Cardegren	Ordförande	2026
Leif Sundberg	Ledamot	2027
Josefin Mobergh	Ledamot	2026
Petra Perlkvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Bergman	Suppleant
Bengt-Ove Norberg	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Hägglund
Ann-Charlotte Lindén

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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-09-01 då de höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 008 kr/m²/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 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nyckeltal i tkr					
Nettoomsättning*	4 802	4 335	3 658	3 331	3 261
Resultat efter finansiella poster*	1 307	-1 608	596	551	-10
Resultat efter finansiella lån och rörelseintäkter*	19	9	23	18	13
Soliditet %	281	146	387	499	398
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	95	95	94	93	94
Arsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	1 108	995	838	759	743
Arsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	528	1 143	520	476	568
Driftkostnader kr/kvm	494	511	479	428	412
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	300	295	279	245	236
Energi kostnad kr/kvm*	0	0	409	296	206
Underhållsfond kr/kvm	34	174	153	138	131
Reservering till underhållsfond kr/kvm	390	324	214	211	196
Sparande kr/kvm*	60	52	45	31	32
Ränta kr/kvm	1 949	1 678	1 718	1 909	1 952
Skuldsättning kr/kvm*	2 158	1 858	1 902	2 114	2 162
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1,9	1,9	2,3	2,8	2,9
Räntekänslighet %*					

* obligatoriska nyckeltal

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.

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/jämförelseförande 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt
	Medlems- insatser	Uppplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond
Belopp vid årets början	252 512	0	0	0
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0
Disposition enl. årsstämmobeslut				0
Reservering underhållsfond				155 000
Ianspråktagande av underhållsfond				-155 000
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Överföring från uppskrivningsfonder				0
Årets resultat				0
Vid årets slut	252 512	0	0	0
				1 307 049
				1 307 049

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	742 783
Årets resultat	1 307 049
Årets fondreservering enligt stadgarna	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 000
Summa	2 049 833
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr

2 049 833

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	4 801 820	4 335 492
Övriga rörelseintäkter	1 500	2 789
Summa	4 803 320	4 338 281
Rörelsekostnader		
Driftkostnader		
Övriga externa kostnader	-2 408 530	-5 211 757
Personalkostnader	-460 598	-318 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-48 901	-45 628
	-318 048	-205 663
Summa rörelsekostnader	-3 236 077	-5 781 175
Rörelseresultat	1 567 243	-1 442 894
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 347	73 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	-278 540	-238 402
Summa finansiella poster	-260 194	-164 923
Resultat efter finansiella poster	1 307 049	-1 607 817
Arets resultat	1 307 049	-1 607 817

Balansräkning

	2025-08-31	2024-08-31
Belopp i kr		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		7 525 336
Byggnader och mark	9 107 888	
Summa materiella anläggningstillgångar	9 107 888	7 525 336
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar	9 110 888	7 528 336
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 319	182
Övriga fordringar	296 464	302 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 672	115 779
Summa kortfristiga fordringar	459 456	418 072
Kassa och bank		
Kassa och bank	2 370 427	2 580 448
Summa kassa och bank	2 370 427	2 580 448
Summa omsättningstillgångar	2 829 883	2 998 520
Summa tillgångar	11 940 771	10 526 855

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	252 512	252 512
Medlemsinsatser		
Summa bundet eget kapital	252 512	252 512
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	742 783	2 350 600
Årets resultat	1 307 049	-1 607 817
Summa fritt eget kapital	2 049 833	742 783
Summa eget kapital	2 302 345	995 295
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 100 025	6 411 597
Summa långfristiga skulder	8 100 025	6 411 597
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	798 032	1 249 548
Leverantörsskulder	173 535	1 222 455
Övriga skulder	59 953	59 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	506 881	588 380
Summa kortfristiga skulder	1 538 401	3 119 963
Summa eget kapital och skulder	11 940 771	10 526 855

Kassaflödesanalys

	2024/2025	2023/2024
Belopp i kr		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Röreliseresultat	1 567 243	-1 442 894
Avskrivningar	318 048	205 663
	1 885 291	-1 237 231
Erhållen ränta	56 191	45 443
Erlagd ränta	-281 218	-233 248
	1 660 263	-1 425 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-79 228	53 253
Rörelseförändringar (ökning -, minskning +)	-1 127 368	1 165 759
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	453 667	-206 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 900 600	0
	-1 900 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-763 088	-182 348
Upptagna lån	2 000 000	0
	1 236 912	-182 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-210 021	-388 372
Likvida medel vid årets början	2 580 448	2 968 820
Likvida medel vid årets slut	2 370 427	2 580 448
Kassa och Bank BR	2 370 427	2 580 448

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Föreningen redovisar enligt K3 från 2024-09-01.

Kassaflödesanalys

Visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Fr o m 2024 har kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfall inte föremål för inkomstbeskatning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggning	Avskrivningstid	Stomme
Balkonger	80 år	120 år
Dörrar	25 år	Tak 31 år
Elinstallationer	50 år	Tvättstugeutrustning 30 år
Entrépartier	35 år	Vatten och avlopp 20-30 år
Fasad	70 år	Värmesystem 31 år
Fönster	50 år	Markanläggninga, laddplatser 10 år
Inre ytskikt	20 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 2 Nettoomsättning		
Arsavgifter, bostäder	4 158 480	3 751 200
Hyror, lokaler	4 896	11 610
Hyror, garage	94 500	94 500
Hyror, p-platser	115 800	113 126
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 896	-4 896
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 200	-1 893
Aviseringsavgift, IMD, bostäder	19 008	19 008
Elavgifter	204 464	144 319
Kabel-tv-avgifter	188 496	188 496
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, Avgift andrahandsuthyrning	23 271	20 029
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-7
Summa nettoomsättning	4 801 820	4 335 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	1 500	2 789
Summa övriga rörelseintäkter	1 500	2 789

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-155 519	-2 882 400
Reparationer	-121 531	-61 530
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 390	-47 707
Försäkringspremier	-101 384	-88 934
Kabel- och digital-TV	-144 813	-150 845
Aterbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-67 917
Serviceavtal	-41 397	-43 344
Obligatoriska besiktningar	-81 649	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 427	-7 142
Snö- och halkbekämpning	-151 057	-52 621
Förbrukningsinventarier	-10 726	-3 011
Vatten	-287 463	-256 947
Fastighetsel	-178 473	-238 762
Uppvärmning	-904 201	-852 735
Sophantering och återvinning	-37 731	-33 827
Förvaltningsarvode drift	-124 669	-424 336
Summa driftskostnader	-2 408 530	-5 211 757

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Fritidsmedel	0	-5 174
Förvaltningsarvode	-290 452	-233 273
IT-kostnader	-7 263	-5 974
Arvode, yrkesrevisorer	-23 625	-19 688
Administration andrahandsuthyrning	-6 620	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 469	-14 603
Kreditupplysnings- och överlåtelseavgifter	-7 160	-6 632
Paranförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 241	-20 072
Kontorsmateriel	0	-202
Telefon och porto	-1 710	-3 000
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-239	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Konsultarvoden	-26 875	0
Bankkostnader	-10 776	-3 539
Övriga externa kostnader	-39 219	-1 022
Summa övriga externa kostnader	-460 598	-318 127

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-24 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-13 200	-11 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Pensionskostnader	-1 000	0
Övriga personalkostnader	-1 900	0
Sociala kostnader	-6 801	-6 728
Summa personalkostnader	-48 901	-45 628

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
	-306 621	-104 327
	-11 427	-11 427
	0	-89 908
	-318 048	-205 663

Avskrivning Byggnader
 Avskrivning Markanläggningar
 Avskrivningar tillkommande utgifter

Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
	13 573	65 745
	950	1 334
	3 824	6 400
	18 347	73 479

Ränteintäkter från bankkonton
 Ränteintäkter från hyres/kundfordringar
 Övriga ränteintäkter

Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
	-275 571	-238 247
	-1 117	-155
	-1 852	0
	-278 540	-238 402

Räntekostnader för fastighetslån
 Övriga räntekostnader
 Övriga finansiella kostnader

Summa räntekostnader och liknande resultatposter

Not 10 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 523 994	10 809 166
Mark	115 000	115 000
Standardförbättringar	0	1 600 000
Tillkommande utgifter	0	1 114 828
Markanläggning	114 271	114 271
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 753 265	13 753 265
Årets anskaffningar		
Byggnader, Reling	1 900 600	0
	1 900 600	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 653 865	13 753 265
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 216 502	-5 239 786
Mark	0	0
Standardförbättringar	0	-540 935
Tillkommande utgifter	0	-241 546
Markanläggningar	-11 427	0
	-6 227 929	-6 022 267
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-306 620	-104 327
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-52 747
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-37 161
Årets avskrivning markanläggningar	-11 427	-11 427
	-318 047	-205 662
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 545 976	-6 227 929
Restvärde vid årets slut	9 107 888	7 525 336
Varav:		
Byggnader	8 901 471	5 465 053
Mark	115 000	115 000
Standardförbättringar	0	1 006 318
Tillkommande utgifter	0	836 121
Markanläggningar	91 417	102 844
Taxeringsvärdet		
Bostäder	17 180 000	14 349 000
Lokaler	485 000	466 000
Totalt taxeringsvärde	17 665 000	14 815 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 020 000</i>	<i>11 228 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 645 000</i>	<i>3 587 000</i>

	2025-08-31	2024-08-31
Not 11 Andra långfristiga fordringar		
Andra långfristiga fordringar	3 000	3 000
Summa andra långfristiga fordringar	3 000	3 000

	2025-08-31	2024-08-31
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	25 319	182
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 319	182

	2025-08-31	2024-08-31
Not 13 Övriga fordringar		
Skattefordringar	53 775	62 458
Skattekonto	240 297	236 473
Momsfordringar	2 392	3 180
Summa övriga fordringar	296 464	302 111

	2025-08-31	2024-08-31
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	9 481	47 325
Förutbetalda försäkringspremier	35 046	31 291
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 750	19 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 375	12 470
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 020	4 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 672	115 779

	2025-08-31	2024-08-31
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	0	2 370
Bankmedel	1 120 086	1 368 669
Transaktionskonto	1 250 341	1 209 409
Summa kassa och bank	2 370 427	2 580 448

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	8 898 057	7 661 145
Nästa års amortering	-267 896	-182 348
Nästa års omförhandling	-530 136	-1 067 200
Långfristig skuld vid årets slut	8 100 25	6 411 597

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ lån	Omsatta	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,41%	2025-07-30	520 192,00	0,00	0,00	520 192,00	0,00
SWEDBANK	3,39%	2025-09-28	592 784,00	0,00	0,00	31 324,00	561 460,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-09-30	1 511 868,00	0,00	0,00	17 328,00	1 494 540,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2027-01-30	1 210 000,00	0,00	0,00	52 000,00	1 158 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2027-09-30	2 199 500,00	0,00	0,00	26 000,00	2 173 500,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2028-09-30	1 196 397,00	0,00	0,00	30 484,00	1 165 913,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2028-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	75 000,00	1 925 000,00
STADSHYPOTEK	3,41%	2030-06-01	430 404,00	0,00	0,00	10 760,00	419 644,00
Summa			7 661 145,00	2 000 000,00		763 088,00	8 898 057,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 267 896 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	155 924	853 414
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 611	369 041
Summa leverantörsskulder	173 535	1 222 455

Not 18 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	-6 359
Medlemmarnas reparationsfonder	54 110	60 096
Clearing	5 843	5 843
Summa övriga skulder	59 953	59 580

	2025-08-31	2024-08-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 926	29 604
Upplupna driftskostnader	0	111 036
Upplupna elkostnader	19 457	16 740
Upplupna värmekostnader	42 218	36 162
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 780	375 838
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter		
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	506 881	588 380

	2025-08-31	2024-08-31
Not Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	10 254 000	9 906 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningen färdigställdes 2025-11-13

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Gunilla Cardegren

Digital signering, se bilaga

Leif Sundberg

Digital signering, se bilaga

Josefin Mobergh

Digital signering, se bilaga

Petra Perkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Emma Palmbohm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Bergehus nr 2, org.nr 789200-4271.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Bergehus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 handlingar 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 handlingar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Styrelsens ansvar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Bergehus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Uttalanden

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 revisionssed 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Bollnäs den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

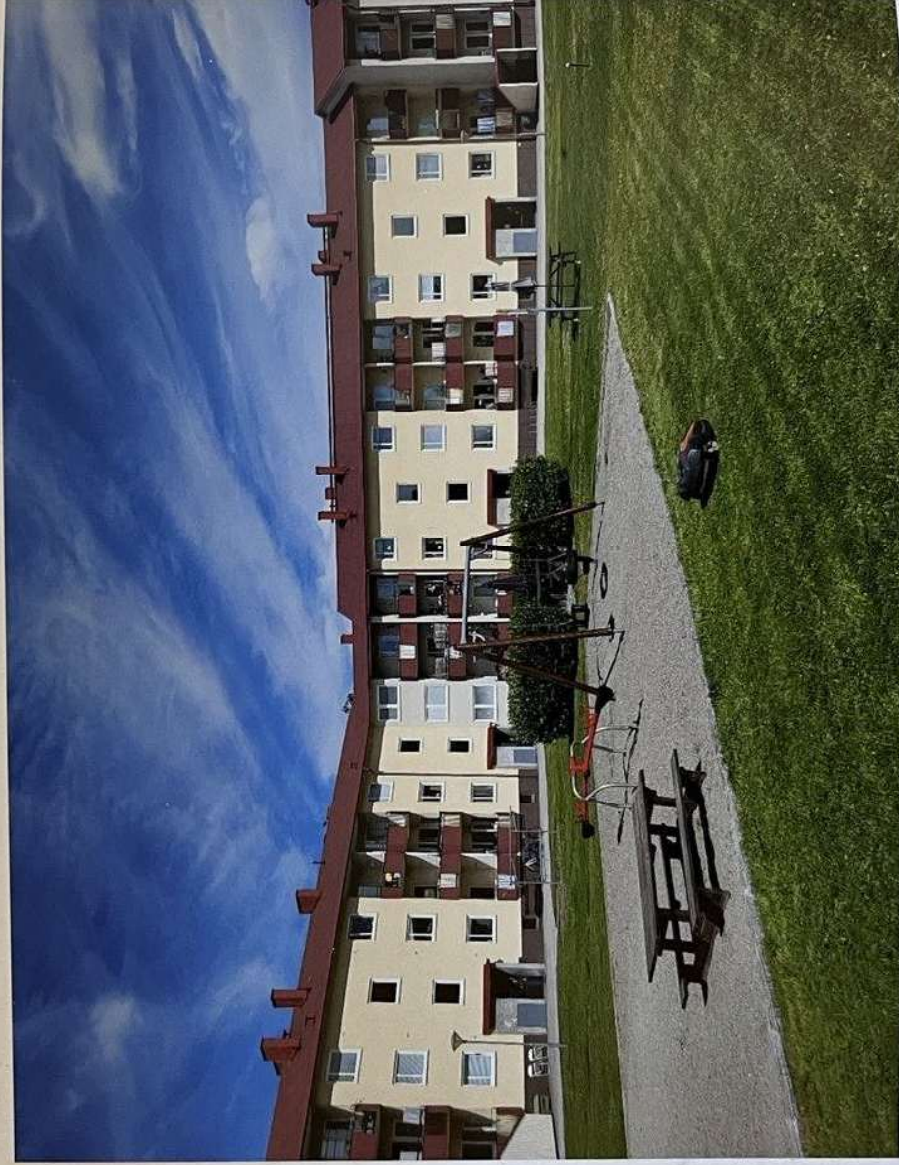
Emma Palmborn
Auktoriserad revisor

RBF Bergehus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Bergehus 2 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