

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bergnäshus nr 1
Org nr: 797000-1603



Innehållsförteckning

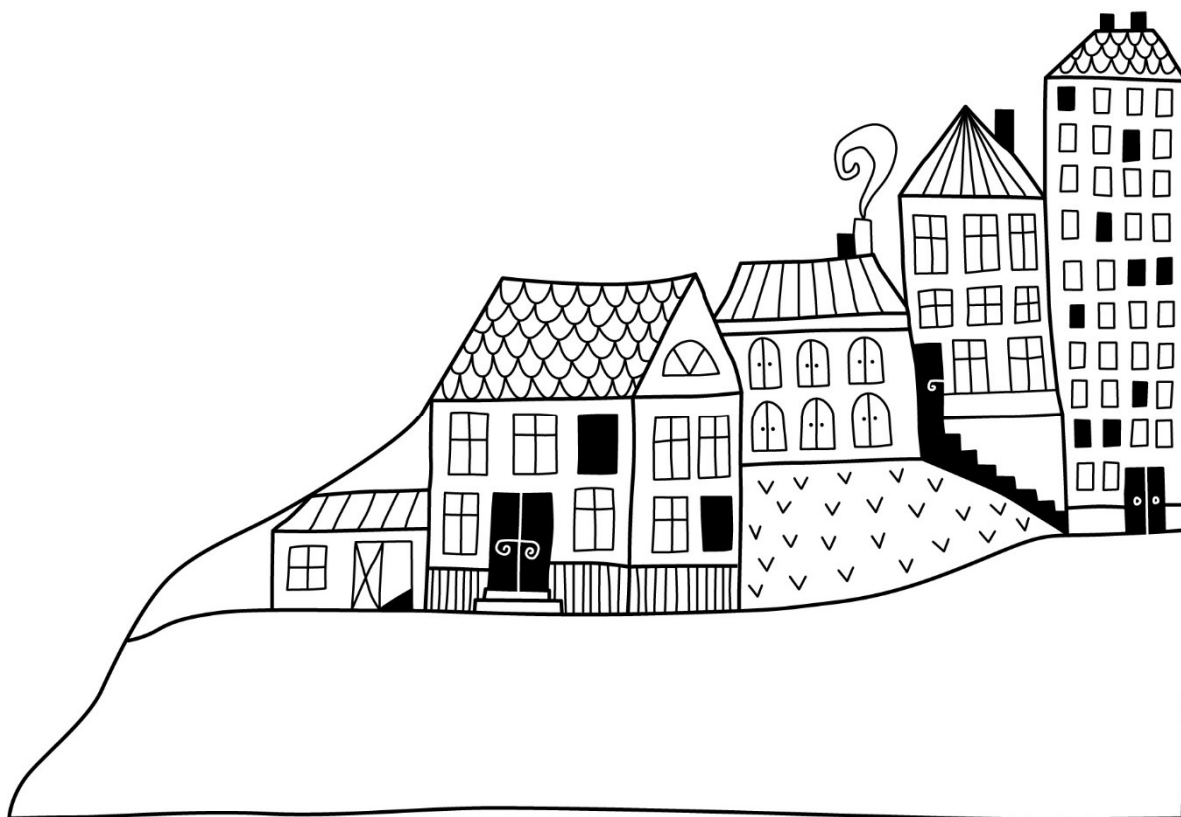
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bergnäs hus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-02-11.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga. ökade underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 23%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 195 % till 205 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 595 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bergnäset 2:273 och Bergnäset 2:274 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 75 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastigheternas adress är Bergnäs vägen 13–16 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	45
3 rum och kök	14
4 rum och kök	3



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	16
Antal p-platser	25
Antal p-platser	37

Total tomtarea 13 854 m²

Total bostadsarea 4 250 m²

Total lokalarea 156 m²

Årets taxeringsvärde 48 739 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 862 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,22 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 354 tkr och planerat underhåll för 653 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 877 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 393 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 690 tkr (384 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	80 800
Installationer	319 364
Huskropp utvändigt	252 850

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Hannu	Ordförande	2027
Margareta Lindgren	Vice ordförande	2027
Sofie Bengtsson	Sekreterare	2026
Peter Seger	Ledamot	2026
Rikard Hedlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oskar Nordkvist	Suppleant	2026
Ingrid Lehto	Suppleant	2027
Joakim Sandberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulrika Öhlund, Ready AB	Auktoriserad revisor	
Hans Nilsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Gustafsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kennet Granström	Sammankallande
John Gustafsson	2026

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.

Upplysning vid förlust:

Förlusten beror därmed främst av högre underhållskostnader.

Styrelsen bedömer att ekonomin är långsiktigt hållbar och att budgeten för kommande år är anpassad till de nya förutsättningarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% samt sänka balkongtillägget med 100kr från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 481	3 195	3 214	3 217	3 141
Resultat efter finansiella poster*	-84	390	554	814	781
Soliditet %*	-2	-2	-4	-6	-10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	87	92	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	970	979	891	860	842
Energikostnad kr/kvm*	264	261	242	211	208
Sparande kr/kvm*	283	249	323	365	310
Skuldsättning kr/kvm*	4 869	5 001	5 113	5 255	5 405
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 048	5 185	5 301	5 448	5 604
Räntekänslighet %*	5,2	5,3	6,0	6,3	6,7

* 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/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) 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	384 840	2 571 383	16 425	4 076 874	-7 869 409	389 668
Disposition enl. årsstämmobeslut					389 668	-389 668
Reservering underhållsfond				1 690 000	-1 690 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-653 014	653 014	
Årets resultat						-84 036
Vid årets slut	384 840	2 571 383	16 425	5 113 860	-8 516 727	-84 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 479 740
Årets resultat	-84 036
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 690 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	653 014
Summa	-8 600 763

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 600 763**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 480 868	4 469 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 918	331 175
Summa rörelseintäkter		4 658 786	4 800 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 975 605	-2 365 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-450 131	-437 362
Personalkostnader	Not 6	-139 431	-126 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-595 066	-595 107
Summa rörelsekostnader		-4 160 234	-3 524 360
Rörelseresultat		498 553	1 276 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 686	51 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-647 275	-938 604
Summa finansiella poster		-582 589	-886 802
Resultat efter finansiella poster		-84 036	389 668
Årets resultat		-84 036	389 668



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 660 269	19 237 582
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	230 784	248 537
Summa materiella anläggningstillgångar		18 891 053	19 486 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		18 941 053	19 536 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		397	19 957
Övriga fordringar		9 622	9 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 252	116 894
Summa kortfristiga fordringar		97 271	146 727
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 077 261	3 033 741
Summa kassa och bank		3 077 261	3 033 741
Summa omsättningstillgångar		3 174 531	3 180 468
Summa tillgångar		22 115 584	22 716 587



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 956 223	2 956 223
Reservfond	16 425	16 425
Fond för yttre underhåll	5 113 860	4 076 874
Summa bundet eget kapital	8 086 508	7 049 522
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 516 726	-7 869 409
Årets resultat	-84 036	389 668
Summa fritt eget kapital	-8 600 763	-7 479 740
Summa eget kapital	-514 255	-430 218
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	9 056 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 036 423
Leverantörsskulder	10 423	128 135
Skatteskulder	9 692	13 544
Övriga skulder	412 229	374 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	744 491	593 915
Summa kortfristiga skulder	13 573 839	13 654 305
Summa eget kapital och skulder	22 115 584	22 716 587



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	498 553	1 276 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	595 066	595 107
	1 093 619	1 871 578
Erhållen ränta	64 686	51 802
Erlagd ränta	-685 113	-931 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 192	991 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	49 456	-30 801
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	104 290	4 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626 939	965 434
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-266 291
Investeringar i pågående byggnation		266 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-8 233 419	-490 724
Upptagna lån	7 650 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-583 419	-490 724
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	43 520	474 710
Likvida medel vid årets början	3 033 741	2 559 031
Likvida medel vid årets slut	3 077 261	3 033 741
Kassa och Bank BR	3 077 261	3 033 741



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	100
Standardförbättring	Linjär	10-60
Markanläggning	Linjär	30
Inventarier	Linjär	Helt avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 388 660	2 388 660
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-43 800	-43 800
Hyror, bostäder	50 000	48 000
Hyror, lokaler	55 320	55 320
Hyror, garage	91 200	88 000
Hyror, p-platser	177 679	183 780
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-44 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 443	-20 057
Bränsleavgifter, bostäder	455 580	425 580
Elavgifter	145 572	115 572
Kabel-tv-avgifter	202 500	202 500
Balkonginglasning	975 000	1 072 500
Summa nettoomsättning	4 480 868	4 469 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga ersättningar	57 224	32 976
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Erhållna statliga bidrag	0	133 146
Övriga rörelseintäkter	2 055	960
Försäkringsersättningar	118 639	164 100
Summa övriga rörelseintäkter	177 918	331 175

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-653 014	-111 754
Reparationer	-354 473	-388 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 690	-136 870
Försäkringspremier	-94 414	-82 877
Kabel- och digital-TV	-157 080	-143 990
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 610	-1 446
Serviceavtal	-12 480	-9 120
Obligatoriska besiktningar	-1 938	-25 049
Snö- och halkbekämpning	-151 032	-116 237
Förbrukningsinventarier	-29 958	-31 426
Fordons- och maskinkostnader	-7 482	0
Vatten	-346 027	-309 928
Fastighetsel	-306 548	-313 011
Uppvärmning	-508 660	-527 504
Sophantering och återvinning	-111 495	-100 267
Förvaltningsarvode drift	-86 005	-67 958
Summa driftskostnader	-2 975 605	-2 365 518



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-336 653	-323 571
Lokalkostnader	-4 250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-67 625	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 444	-21 963
Kreditupplysningar	-4 037	-12 482
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 092	-30 146
Kontorsmateriel	0	-6 525
Medlems- och föreningsavgifter	0	-15 000
Bankkostnader	-4 030	-4 375
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-450 131	-437 362

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-65 691	-74 300
Sammanträdesarvoden	-18 210	-22 740
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 112	-8 920
Sociala kostnader	-41 418	-20 413
Summa personalkostnader	-139 431	-126 373

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-156 811	-156 811
Avskrivning Markanläggningar	-85 979	-85 979
Avskrivningar tillkommande utgifter	-334 524	-334 564
Avskrivning Installationer	-17 754	-17 754
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-595 066	-595 107

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	63 579	51 512
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	971	46
Övriga ränteintäkter	137	244
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 686	51 802

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-647 275	-938 507
Övriga räntekostnader	0	-97
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-647 275	-938 604

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 865 336	11 865 336
Mark	480 000	480 000
Standardförbättringar*	16 263 394	16 263 393
Markanläggning	2 582 500	2 582 500
Markinventarier	355 359	355 359
	31 546 589	31 546 588
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 546 589	31 546 588
<i>*Öresjustering från föregående år</i>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 632 207	-7 475 396
Standardförbättringar	-2 515 571	-2 181 006
Markanläggningar	-1 805 871	-1 719 893
Markinventarier	-355 359	-355 359
	-12 309 007	-11 731 654
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-156 811	-156 811
Standardförbättringar	-334 524	-334 564
Årets avskrivning markanläggningar	-85 979	-85 979
	-577 313	-577 354
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 886 320	-12 309 007
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 660 269	19 237 582
Varav		
Byggnader	4 076 319	4 233 130
Mark	480 000	480 000
Standardförbättringar	13 413 299	13 747 823
Markanläggningar	690 650	776 629
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 400 000	45 400 000
Lokaler	1 339 000	1 462 000
Totalt taxeringsvärde	48 739 000	46 862 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 614 000</i>	<i>32 774 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 125 000</i>	<i>14 088 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	120 248	120 248
Installationer	266 291	0
	386 539	120 248
Årets anskaffningar		
Installationer*	0	226 291
	0	226 291
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	386 539	346 539
<i>*Fel belopp på årets anskaffning installationer föregående år är justerat i år vid årets början</i>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-120 248	-120 248
Installationer	-17 754	0
	-138 002	-120 248
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 754	-17 754
	-17 754	-17 754
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-120 248	-120 248
Installationer	-35 507	-17 754
	-155 756	-138 002
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-155 756	-138 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	230 784	248 537
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	230 784	248 537

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 063 904	2 000 325
Transaktionskonto	1 013 357	1 033 416
Summa kassa och bank	3 077 261	3 033 741

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	21 453 004	22 036 423
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 029 004	-21 521 431
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-368 000	-514 992
Långfristig skuld vid årets slut	9 056 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,78%	2024-12-28	7 650 000,00	-7 607 500,00	42 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2026-01-30	1 434 791,00	0,00	145 872,00	1 288 919,00
STADSHYPOTEK	2,536%	2026-04-30	9 134 940,00	0,00	51 975,00	9 082 965,00
SWEDBANK	2,781%	2025-09-28	1 754 192,00	0,00	97 072,00	1 657 120,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-09-01	2 050 000,00	12 500,00	50 000,00	2 012 500,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2027-09-30	0,00	7 650 000,00	238 500,00	7 411 500,00
Summa			22 023 923,00	55 000,00	625 919,00	21 453 004,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 368 000 kr samt omförhandla 12 029 004 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	25 315 000	25 315 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Tommy Hannu,

Margareta Lindgren,

Sofie Bengtsson,

Peter Seger,

Rikard Hedlund,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ready AB

Ready AB
Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Hans Nilsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Bergnäshus nr 1, org.nr 797000-1603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bergnäshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 år 2023-09-01—2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Den föreningsvalda 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 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 Bostadsrättsförening Bergnäs nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Luleå den

Ready AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Hans Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563415822

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 FF 207051
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-27 09:49:49 CET (+0100) av Caroline
Karlsson (CK)
Färdigställt 2025-12-15 17:56:47 CET (+0100)

Initierare

Caroline Karlsson (CK)
Riksbyggen
caroline.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Tommy Hannu (TH)
tommy.hannu@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY HANNU"
Signerade 2025-11-27 09:54:26 CET (+0100)

Peter Seger (PS)
bllpes.ps@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Peter Seger"
Signerade 2025-12-04 11:13:52 CET (+0100)

Rikard Hedlund (RH)
rikard.hedlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof
Rikard Valdemar Hedlund"
Signerade 2025-11-27 09:52:07 CET (+0100)

Margareta Lindgren (ML)
lindgrenm55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA GERDA LINDGREN"
Signerade 2025-11-27 11:27:02 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563415822

Sofie Bengtsson (SB)
zophieb@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE BENGSSON"
Signerade 2025-12-07 20:56:22 CET (+0100)

Hans Nilsson (HN)
hans.olov.nilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS NILSSON"
Signerade 2025-12-15 10:38:33 CET (+0100)

Ulrika Öhlund (UÖ)
ulrika@readyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA ÖHLUND"
Signerade 2025-12-15 17:56:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

