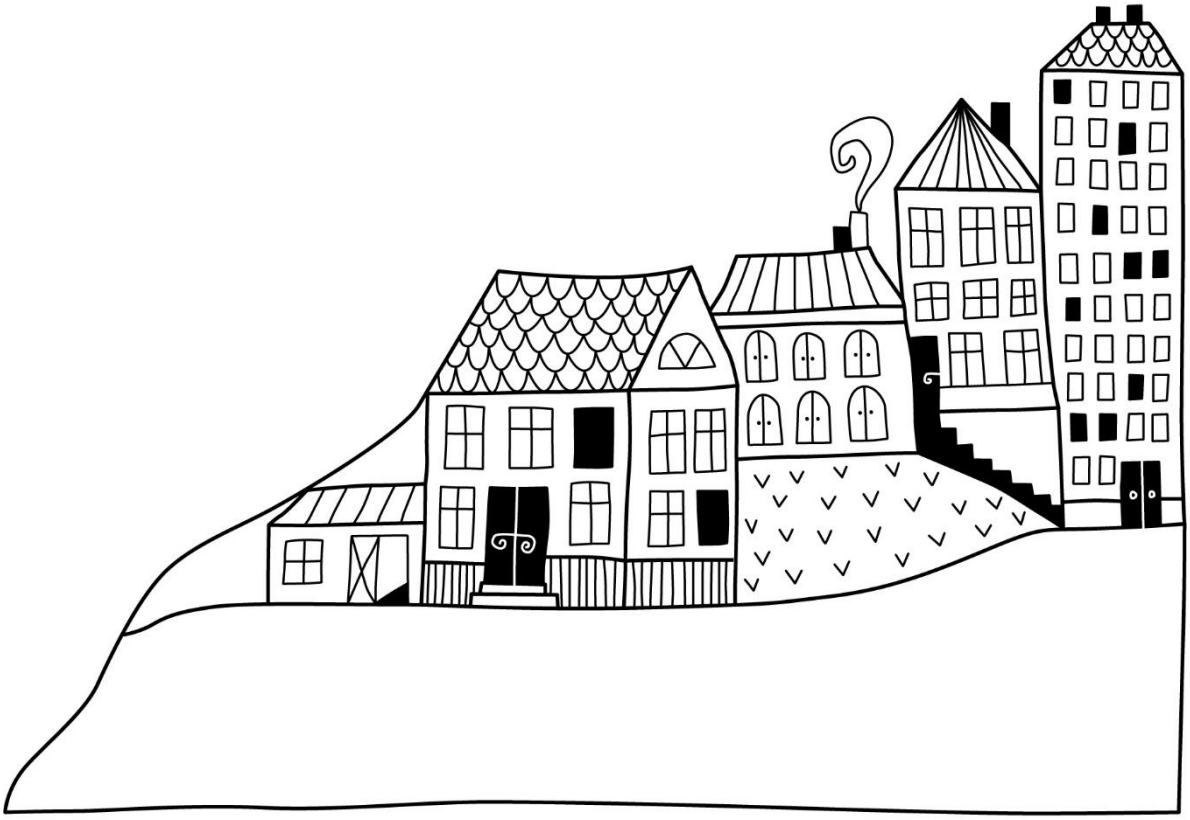
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bergehus nr 3
Org nr: 789200-4289

2024-09-01 – 2025-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bergehus nr 3 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-11. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-15.

Föreningen har sitt säte i Timrå kommun.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Sörberge 1:431 i Timrå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 41 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Solhemsvägen 1-9 i Sörberge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	11	
2 rum och kök	23	
3 rum och kök	6	
4 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal p-platser	24	

Total bostadsarea	2 268 m²
Total lokalarea	307 m²

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 120 tkr och planerat underhåll för 663 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som reviderades 2020**.**

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2004	
Miljöhus	2005	
Takrenovering	2007	
Renovering badrum och avloppstammar	2016-2017	
Asfaltering innergården	2016-2017	
Uppförande av uteplatser	2017-2018	
Avfuktare torkrum	2018/2019	
Elinstallationer	2018/2019	
Utbyte gungställning	2019/2020	
Renovering balkonger, 6 st	2020/2021	
Takåtgärder	2021/2022	
Målning räcke balkonger, 6 st	2021/2022	
Byte avlopp Fynd Expo	2022/2023	
Underhåll av sockel	2022/2023	
Installationer, byte termostater	2023/2024	
Balkongrenovering, fortsätter 2024/2025	2023/2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Balkongrenovering, fortsättning från 2023/2024	625 265
Iordningsställande av parkeringsyta längs husvägg	37 500

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Göksu	Ordförande	2027
Tomas Källberg	Sekreterare	2026
Leif Lindström	Ledamot	2027
Emiliam Nordqvist	Ledamot	2026
Petra Perlkvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Norell	Suppleant	2026
Christina Cardegren	Suppleant	2026
Hans Hammarström	Suppleant	2026

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
Styrelsen	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.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 st.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-09-01 då den höjdes med 12 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 000 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 663	2 387	2 229	2 133	2 093
Resultat efter finansiella poster*	269	327	539	255	515
Soliditet %*	−47	−52	−59	−69	−73
Likviditet % Nästa års amortering/låneförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	580	551	653	607	578
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	97	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 031	924	857	821	805
Driftkostnader kr/kvm	706	596	453	545	438
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	449	332	423	401	402
Energikostnad kr/kvm*	276	172	265	240	227
Underhållsfond kr/kvm	602	596	596	393	343
Reservering till underhållsfond kr/kvm	263	263	233	194	117
Sparande kr/kvm*	397	427	270	274	267
Ränta kr/kvm	102	92	87	58	55
Skuldsättning kr/kvm*	3 966	4 017	4 063	4 200	4 307
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 030	4 082	4 129	4 268	4 377
Räntekänslighet %*	3,9	4,4	4,8	5,2	5,4

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

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.

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 381	0	0	1 534 472	−5 720 650	327 241
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					327 241	−327 241
Reservering underhållsfond				678 000	−678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−662 765	662 765	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						268 588
Vid årets slut	**161 381**	**0**	**0**	**1 549 707**	**−5 408 644**	**268 588**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 393 409
Årets resultat	268 588
Årets fondreservering enligt stadgarna	−678 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	662 765
Summa	**−5 140 056**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 140 056**

Underskottet uppkom 2016 då föreningen utförde en omfattade renovering av badrum och avloppsstammar.

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

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 663 269	2 387 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 994	1 364
Summa rörelseintäkter		**2 670 263**	**2 388 595**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 812 494	−1 526 641
Övriga externa kostnader	Not 5	−188 095	−153 421
Personalkostnader	Not 6	−115 133	−140 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−91 776	−91 776
Summa rörelsekostnader		**−2 207 497**	**−1 912 286**
Rörelseresultat		**462 766**	**476 309**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 504	87 682
Räntekostnader och liknande resultatposter		−261 682	−236 750
Summa finansiella poster		**−194 178**	**−149 068**
Resultat efter finansiella poster		**268 588**	**327 241**
Årets resultat		**268 588**	**327 241**

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 479 817	3 560 375
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	33 653	44 870
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 513 470**	**3 605 246**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		20 500	20 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**20 500**	**20 500**
Summa anläggningstillgångar		**3 533 970**	**3 625 746**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	24 737
Övriga fordringar		152 562	155 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 245	25 564
Summa kortfristiga fordringar		**257 807**	**205 762**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 464 098	3 338 714
Summa kassa och bank		**3 464 098**	**3 338 714**
Summa omsättningstillgångar		**3 721 905**	**3 544 476**
Summa tillgångar		**7 255 874**	**7 170 222**

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 381	161 381
Fond för yttre underhåll		1 549 707	1 534 472
Summa bundet eget kapital		**1 711 088**	**1 695 853**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 408 644	−5 720 650
Årets resultat		268 588	327 241
Summa fritt eget kapital		**−5 140 056**	**−5 393 409**
Summa eget kapital		**−3 428 968**	**−3 697 556**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 831 250	4 506 250
Summa långfristiga skulder		**6 831 250**	**4 506 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 380 262	5 836 626
Leverantörsskulder		106 166	9 132
Övriga skulder		0	3 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 164	512 654
Summa kortfristiga skulder		**3 853 592**	**6 361 528**
Summa eget kapital och skulder		**7 255 874**	**7 170 222**

Dokument-ID 092221155575642514 62 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	462 766	476 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 776	91 776
	554 542	**568 085**
Erhållen ränta	91 096	58 180
Erlagd ränta	−246 568	−237 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**399 071**	**388 637**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−75 637	43 710
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−66 686	174 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**256 748**	**606 375**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−131 364	−118 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−131 364**	**−118 864**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	125 384	487 511
Likvida medel vid årets början	3 338 714	2 848 962
Likvida medel vid årets slut	3 464 098	3 338 714
Kassa och Bank BR	3 464 098	3 338 714

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

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.

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 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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50-100
Inventarier & verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575642514 62 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

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	2 341 680	2 090 844
Årsavgifter, lokaler	191 064	170 592
Hyror, lokaler	9 912	8 844
Hyror, p-platser	45 983	46 080
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−10 160	−11 520
Kabel-tv-avgifter	78 720	78 720
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 070	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−5
Summa nettoomsättning	**2 663 269**	**2 387 231**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	5 914	704
Övriga rörelseintäkter	1 080	660
Summa övriga rörelseintäkter	**6 994**	**1 364**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−662 765	−679 269
Reparationer	−120 039	−32 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−36 387	−31 466
Försäkringspremier	−54 683	−47 991
Kabel- och digital-TV	−83 546	−83 420
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Obligatoriska besiktningar	−30 188	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−9 988
Snö- och halkbekämpning	−45 625	−59 344
Statuskontroll	0	−56 165
Förbrukningsinventarier	−12 156	−10 994
Vatten	−174 976	87 266
Fastighetsel	−67 912	−78 588
Uppvärmning	−468 225	−452 577
Sophantering och återvinning	−17 134	−20 616
Förvaltningsarvode drift	−39 258	−51 401
Summa driftskostnader	**−1 812 494**	**−1 526 641**

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Fritidsmedel	−5 174	−7 056
Förvaltningsarvode	−106 005	−94 938
IT-kostnader	0	−1 008
Arvode, yrkesrevisorer	−23 000	−19 825
Övriga förvaltningskostnader	−12 550	−12 000
Kreditupplysningar	−8 549	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−7 528	−3 270
Kontorsmateriel	−2 349	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 075	−3 075
Konsultarvoden	−4 500	0
Bankkostnader	−3 420	−3 505
Övriga externa kostnader	−11 946	−8 744
Summa övriga externa kostnader	**−188 095**	**−153 421**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	−7 302	−7 196
Styrelsearvoden	−30 000	−30 000
Sammanträdesarvoden	−20 300	−22 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−36 000	−54 000
Övriga kostnadsersättningar	−4 000	−6 000
Pensionskostnader	−205	−308
Sociala kostnader	−17 326	−19 994
Summa personalkostnader	**−115 133**	**−140 448**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−80 558	−80 558
Avskrivning Maskiner och inventarier	−11 218	−11 218
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−91 776**	**−91 776**

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 638 329	3 638 329
Mark	90 000	90 000
Tillkommande utgifter	2 208 750	2 208 750
	5 937 079	**5 937 079**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 034 347	−1 997 964
Tillkommande utgifter	−342 356	−298 181
	−2 376 703	**−2 296 145**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−36 383	−36 383
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−44 175	−44 175
	−80 558	**−80 558**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 457 261**	**−2 376 703**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 479 818**	**3 560 376**
Varav		
Byggnader	1 567 599	1 603 982
Mark	90 000	90 000
Tillkommande utgifter	1 822 219	1 866 394
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 209 000	8 642 000
Lokaler	576 000	554 000
Totalt taxeringsvärde	**10 785 000**	**9 196 000**
varav byggnader	*8 192 000*	*7 188 000*
varav mark	*2 593 000*	*2 008 000*

Dokument-ID 092221155575642514 62 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	56 088	56 088
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**56 088**	**56 088**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−11 218	0
	−11 218	**0**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−11 218	−11 218
	−11 218	**−11 218**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-22 436**	**-11 218**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**33 653**	**44 870**
Varav		
Inventarier och verktyg	33 653	44 870

Not 10 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 050	2 050
Bankmedel	2 965 878	2 880 965
Transaktionskonto	496 170	455 699
Summa kassa och bank	**3 464 098**	**3 338 714**

Dokument-ID 092221155575642514 62 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	10 211 512	10 342 876
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	−3 211 398	−5 717 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−168 864	−118 864
Långfristig skuld vid årets slut	**6 831 250**	**4 506 250**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,11%	2025-10-24	2 200 000,00	0,00	25 000,00	2 175 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-11-06	417 625,00	0,00	10 916,00	406 709,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-11-13	681 501,00	0,00	7 948,00	673 553,00
SWEDBANK	2,78%	2026-09-25	2 331 250,00	0,00	37 500,00	2 293 750,00
SWEDBANK	3,94%	2027-06-23	2 356 250,00	0,00	25 000,00	2 331 250,00
SWEDBANK	2,96%	2028-06-21	2 356 250,00	0,00	25 000,00	2 331 250,00
Summa			**10 342 876,00**	**0,00**	**131 364,00**	**10 211 512,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 168 864 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 3 380 262 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	12 183 500	12 183 500

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155575642514 62 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar 2025-12-05

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digitala signaturer.

Daniel Göksu, ordförande
Digital signering, se bilaga

Tomas Källberg
Digital signering, se bilaga

Leif Lindström
Digital signering, se bilaga

Emiliam Nordqvist
Digital signering, se bilaga

Petra Perlkvist
Digital signering, se bilaga

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Emma Palmborn
Auktoriserad revisor
Digital signering, se bilaga

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564251462

Dokument

209063_Årsredovisning_2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-12-05 16:37:37 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML)
Färdigställt 2026-01-14 20:02:49 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML)
Riksbyggen
margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Göksu (DG)
danielgokzu@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL GÖKSU"
Signerade 2025-12-07 14:01:36 CET (+0100)

Emiliam Nordqvist (EN)
dragonsega@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thim Owe Emiliam Nordqvist"
Signerade 2025-12-05 16:52:55 CET (+0100)

Tomas Källberg (TK)
tomas.kallberg.87@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS KÄLLBERG"
Signerade 2025-12-07 20:43:10 CET (+0100)

Leif Lindström (LL)
leif.lindstrom2@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Sture Lindström"
Signerade 2025-12-07 14:35:45 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564251462

Petra Perlkvist (PP)	Emma Palmborn (EP)
petra.perlkvist@riksbyggen.se	emma.palmborn@azets.com
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Petra Persdotter Tekla Perlkvist" Signerade 2025-12-08 08:08:37 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA PALMBORN" Signerade 2026-01-14 20:02:49 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Bergehus nr 3, org.nr 789200-4289.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Bergehus nr 3 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 föreningens 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 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 oktober 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 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.

Penneo dokumentnyckel: NPT76-PSMEY-XL96L-4FBBJ-HMPAX-EXAVE

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 Riksbyggens Brf Bergehus nr 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Bollnäs den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Emma Palmborn
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: NPT76-PSMEY-XL96L-4FBBJ-HMPAX-EXAVE

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMMA PALMBORN
Auktoriserad revisor
Serienummer: c43e9410cf0f1e[…]aa2a3f31f8976
IP: 85.194.xxx.xxx
2026-01-14 19:06:54 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: NPT76-PSMEY-XL96L-4FBBJ-HMPAX-EXAVE

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bergehus nr 3 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

Dokument-ID 09222115557564251462 Signerat DG, EN, TK, LL, PP, EP