

DAGORDNING

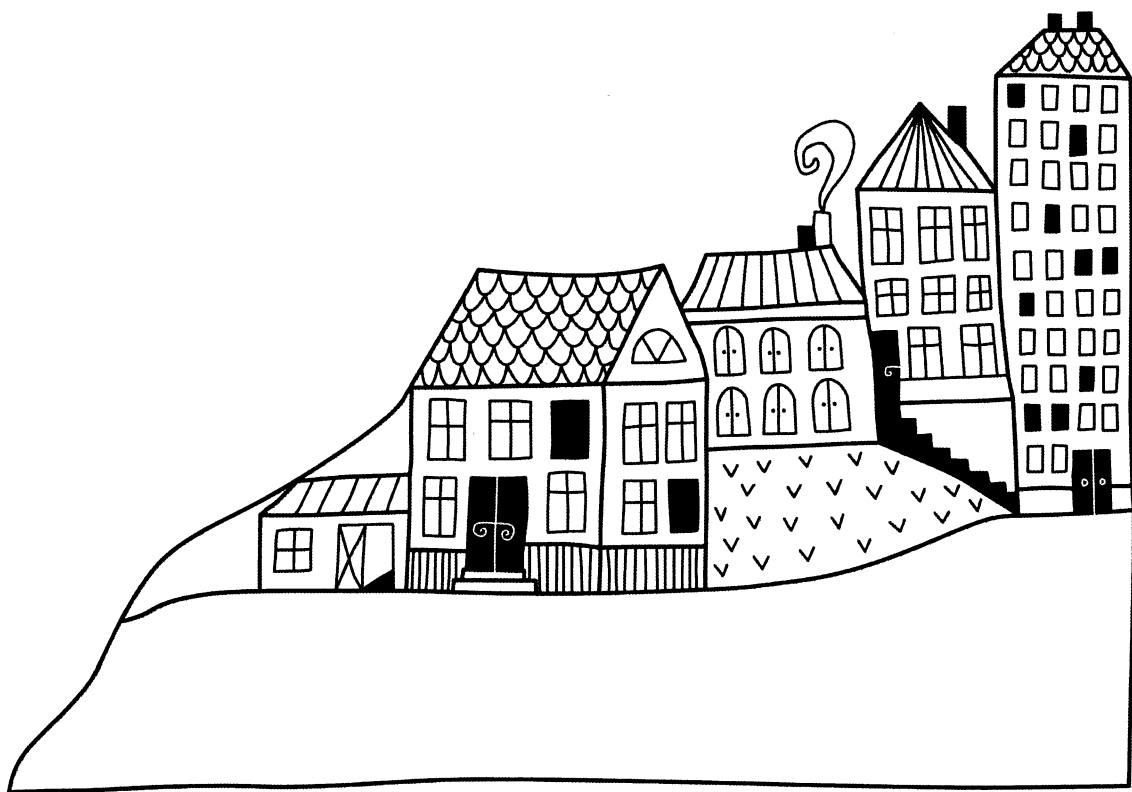
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bergehus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1965-09-06. Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-03.

Föreningen har sitt säte i Västernorrlands län, Timrå kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 457 tkr. Skillnad mot budget (+496 tkr) beror framför allt på högre underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 458% till 505%.

I resultatet ingår avskrivningar med 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 708 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sörberge 1:444 i Sörberge kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 58 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Björkgatan 2-16 i Sörberge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Totalt
12	16	27	3	58

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	50

Total tomtarea	11 809 m ²
Total bostadsarea	4 161 m ²
Total lokalarea	55 m ²

Årets taxeringsvärde	13 301 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	10 820 000 kr kr

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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 74 tkr och planerat underhåll för 360 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2001	
Balkongreparation	2002	
Stambyte	2007	
Byte entrédörrar/postboxar	2008	
Dörrbyte	2009	
Asfaltering	2015	
Fönsterbyte	2015/2016	
Rengöring fasader	2015/2016	
Dörrbyte	2016/2017	
Utökning av parkeringsplatser	2016/2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Byte till LED-belysning, trapphus, källare, utomhus	221 782 kr
Asfaltering	138 168 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsättning asfaltering	2019/2020	



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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mirva Ottosson	Ordförande	2020
Lars Sandin	Sekreterare	2021
Ann-Katrin Johansson	Ledamot	2020
Gunhild Hägglund	Ledamot	2020
Kerstin Åkerlund	Ledamot	2020
Jeanette Persson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Nyberg	Suppleant	2020
Birgitta Svedlund	Suppleant	2020
Alexandra Sjöberg	Suppleant	2021
Maria Sundqvist	Suppleant Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sundsvall Kpmg	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Söderberg		2020
Bo Hägglund		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

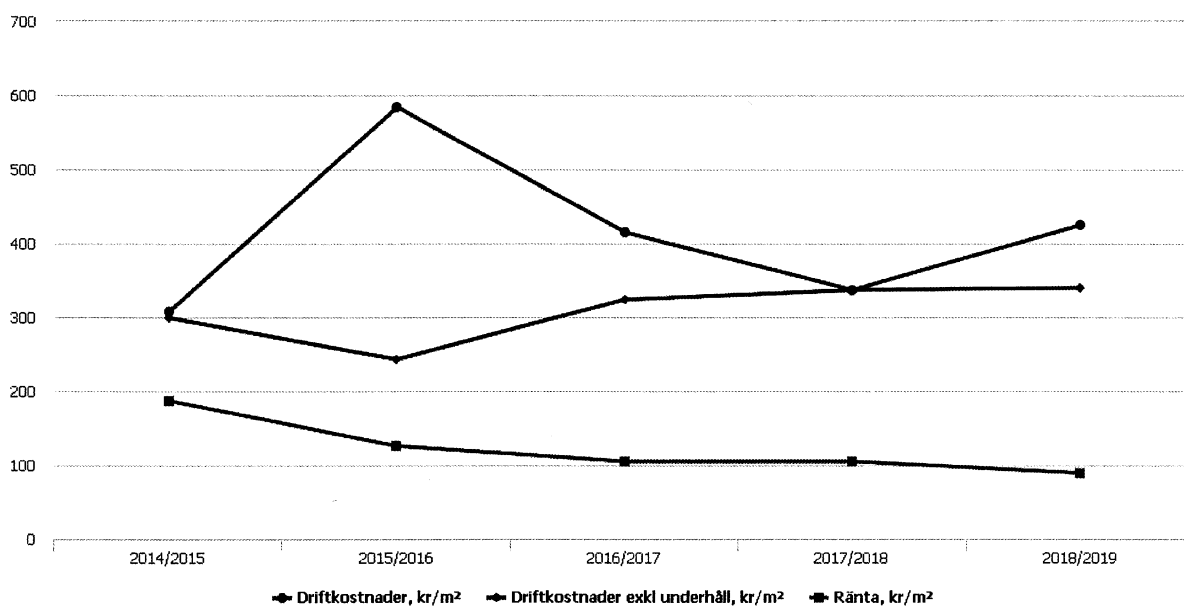
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierad enligt ISO 14001.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 062	3 023	2 941	2 913	2 857
Resultat efter finansiella poster	457	730	297	-763	173
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	57	57	57	57	57
Balansomslutning	21 549	21 411	20 933	20 985	22 481
Soliditet %	21	19	16	15	17
Likviditet %	505	458	350	302	109
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	708	694	687	674
Driftkostnader, kr/m ²	425	337	415	584	308
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	340	337	324	243	299
Ränta, kr/m ²	89	105	105	126	187
Underhållsfond, kr/m ²	794	702	612	542	827
Lån, kr/m ²	3 907	3 983	4 049	4 127	3 722



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	286 979			2 959 247	177 413	730 359
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				507 772	-507 772	
Disposition enl. årsstämmobeslut					730 359	-730 359
Reservering underhållsfond				240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-359 950	359 950	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						456 802
Vid årets slut	286 979	0	0	3 347 069	519 950	456 802

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	456 802
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	359 950
Summa	976 752

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-576 752
Att balansera i ny räkning	400 000

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 061 620	3 022 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 410	90 684
Summa rörelseintäkter		3 166 030	3 113 604
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 793 014	-1 421 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 527	-147 106
Personalkostnader	Not 6	-131 310	-133 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-251 411	-251 410
Summa rörelsekostnader		-2 348 262	-1 953 311
Rörelseresultat		817 768	1 160 293
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 352	8 352
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 361	3 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-373 679	-442 172
Summa finansiella poster		-360 966	-429 933
Resultat efter finansiella poster		456 802	730 359
Årets resultat		456 802	730 359



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 845 285	18 096 695
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 845 285	18 096 695
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	87 000	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	87 000
Summa anläggningstillgångar		17 932 285	18 183 695
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	137 486	87 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	63 471	44 070
Avräkning lån		90 770	101 059
Summa kortfristiga fordringar		291 727	232 395
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 324 517	2 994 825
Summa kassa och bank		3 324 517	2 994 825
Summa omsättningstillgångar		3 525 474	3 227 220
Summa tillgångar		21 548 529	21 410 915



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 979	286 979
Fond för yttre underhåll		3 347 069	2 959 247
Summa bundet eget kapital		3 634 048	3 246 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		519 950	177 413
Årets resultat		456 793	730 359
Summa fritt eget kapital		976 743	907 772
Summa eget kapital		4 610 791	4 153 998
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 148 506	16 472 714
Summa långfristiga skulder		16 148 506	16 472 714
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	324 208	324 208
Leverantörsskulder	Not 18	27 592	259
Övriga skulder	Not 19	5 848	3 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	431 584	456 485
Summa kortfristiga skulder		789 232	784 203
Summa eget kapital och skulder		21 548 529	21 410 915

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 974 020	2 945 120
Hyror, p-platser	87 600	78 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 100
Summa nettoomsättning	3 061 620	3 022 920

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	83 520	83 520
Övriga ersättningar	8 130	6 788
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	12 579	16
Summa övriga rörelseintäkter	104 410	90 684

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-359 950	0
Reparationer	-74 472	-22 403
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 903	-32 460
Försäkringspremier	-40 512	-37 455
Kabel- och digital-TV	-94 076	-68 064
Återbäring från Riksbyggen	1 200	1 375
Serviceavtal	-8 512	-14 521
Obligatoriska besiktningar	-1 303	-1 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 875	0
Förbrukningsinventarier/material	-12 721	0
Fordons- och maskinkostnader	-823	0
Vatten	-153 299	-202 163
Fastighetsel	-167 304	-157 500
Uppvärmning	-484 905	-488 447
Sophantering och återvinning	-20 314	-23 319
Förvaltningsarvode drift	-314 245	-374 936
Summa driftkostnader	-1 793 014	-1 421 768



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-112 565	-96 519
Lokalkostnader	-400	0
IT-kostnader	-1 715	0
Arvode, yrkesrevisor	-14 375	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 699	0
Kreditupplysningar	-3 131	-630
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 140	-6 795
Representation	-10 879	-12 796
Telefon och porto	-2 804	-5 744
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-3 700
Bankkostnader	-1 910	-2 685
Övriga externa kostnader	-700	-1 738
Summa övriga externa kostnader	-172 537	-147 106

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-41 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-3 775	-2 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-66 000	-64 000
Övriga kostnadsersättningar	-400	-4 246
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-19 635	-21 381
Summa personalkostnader	-131 310	-133 027

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-198 761	-198 760
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 650	-52 650
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-251 411	-251 410

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 352	8 352
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 352	8 352



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 319	3 843
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 361	3 887

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-373 679	-442 045
Övriga räntekostnader	0	-127
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-373 679	-442 172

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 876 051	19 876 051
Byggnadsinventarier	238 890	238 890
Mark	518 000	518 000
Tillkommande utgifter	2 106 000	2 106 000
	22 738 941	22 738 941
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 738 941	22 738 941

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 484 296	-4 285 536
Tillkommande utgifter	-157 950	-105 300
	- 4 642 246	- 4 390 836

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-198 760	-198 760
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-52 650	-52 650
	- 251 410	- 251 410

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 4 893 656	- 4 642 246
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	17 845 285	18 096 695
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	15 431 885	15 630 645
Mark	518 000	518 000
Tillkommande utgifter	1 895 400	1 948 050



Taxeringsvärden

Bostäder	13 301 000	10 820 000
Totalt taxeringsvärde	13 301 000	10 820 000
varav byggnader	10 701 000	9 000 000
varav mark	2 600 000	1 820 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	136 721	136 721
	136 721	136 721
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 721	136 721
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-136 721	-136 721
	- 136 721	- 136 721
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-136 721	-136 721
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 136 721	- 136 721
Restvärde	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	87 000	87 000
Summa andra långfristiga fordringar	87 000	87 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	31 729	39 172
Skattekonto	93 778	48 094
Andra kortfristiga fordringar	11 979	0
Summa övriga fordringar	137 486	87 266



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteutgifter	3 141	2 502
Förutbetalda försäkringspremier	13 913	12 686
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 440	8 827
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 847	20 055
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 011	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 471	44 070

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 010 549	1 006 869
Transaktionskonto	1 311 968	1 985 956
Summa kassa och bank	3 324 517	2 994 825

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	16 472 714	16 796 922
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-324 208	-324 208
Långfristig skuld vid årets slut	16 148 506	16 472 714

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,67%	2020-02-25	2 259 324,00	0,00	36 936,00	2 222 388,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2020-10-30	801 348,00	0,00	8 688,00	792 660,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2020-10-30	1 878 310,00	0,00	20 308,00	1 858 002,00
SWEDBANK	1,87%	2020-12-22	1 875 000,00	0,00	50 000,00	1 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2021-12-01	1 878 012,00	0,00	19 664,00	1 858 348,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-12-01	2 068 750,00	0,00	37 500,00	2 031 250,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-01-30	558 014,00	0,00	20 796,00	537 218,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2022-06-01	352 592,00	0,00	12 020,00	340 572,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2022-12-01	2 068 750,00	0,00	37 500,00	2 031 250,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2023-06-01	814 904,00	0,00	40 744,00	774 160,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-01-30	2 171 486,00	0,00	36 700,00	2 134 786,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-06-01	70 432,00	0,00	3 352,00	67 080,00
Summa			16 796 922,00	0,00	324 208,00	16 472 714,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 324 208 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 296 832 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 851 674 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	27 592	259
Summa leverantörsskulder	27 592	259

Not 19 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 150	2 471
Avräkning hyror och avgifter	420	780
Clearing	3 278	0
Summa övriga skulder	5 848	3 251

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	67 248	83 534
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 024	0
Upplupna elkostnader	21 451	21 370
Upplupna värmekostnader	21 288	38 431
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 480
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 572	268 245
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431 584	456 485

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	18 464 000	18 464 000

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.



Styrelsens underskrifter

Sörberge 2019-11-29
Ort och datum



Mirva Ottosson



Lars Sandin



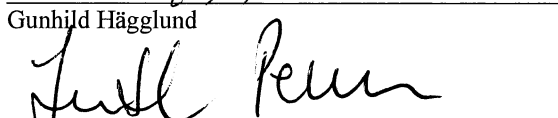
Ann-Katrin Johansson



Gunhild Hägglund



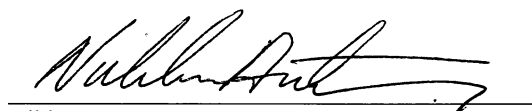
Kerstin Åkerlund



Jeanette Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-04

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Bergehus nr 4, org. nr 789200-4263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Bergehus nr 4 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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.

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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Bergehus nr 4 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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.

Sundsvall 2019-12-04

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor