

---

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

Riksbyggen Brf Bergehus 1  
Org nr: 789200-4297



## Att bo i Bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

# ***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 har att jämte ordföranden 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 skall 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bergehus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 till 2021-08-31

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 1953-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-12.

Föreningen har sitt säte i Timrå kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sörberge 1:416. På fastigheterna finns 2 byggnader med 48 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Riksgatan 1 - 11 i Sörberge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	30
3 rum och kök	5

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	11
Antal p-platser	34

Total bostadsarea 2 500 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 652 m<sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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 100 tkr och planerat underhåll för 240 tkr.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Renovering tvättstuga	1999-2000	
Reparation skorstenar	2002	
Byte lägenhetsdörrar	2008	
Byte vatten- och avloppsledningar	2009	
Sensorbelysning i trapphus	2012	
Målning fasader och trapphus	2012	
Byte vattenmätarkonsoller	2016/2017	
Balkongrenovering	2016/2017	
Låsinstallationer	2018/2019	
Entrédörrar	2018/2019	
Garageportar	2018/2019	
Mur- och putsarbeten	2018/2019	
Relining (del av fastighet)	2019/2020	
Belysning parkering/gräsmatta	2019/2020	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Asfaltering	239 523

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Andermyr	Ordförande	2023
Britt Mari Andermyr	Sekreterare	2023
Jesper Smedberg	Ledamot	2022
Hans Coox	Ledamot	2023
Viktoria Svelander	Ledamot	2022
Peo Bergqvist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Pietarila	Suppleant	2022
Niklas Karlsson	Suppleant	2022
Joakim Persson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Sundberg	

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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

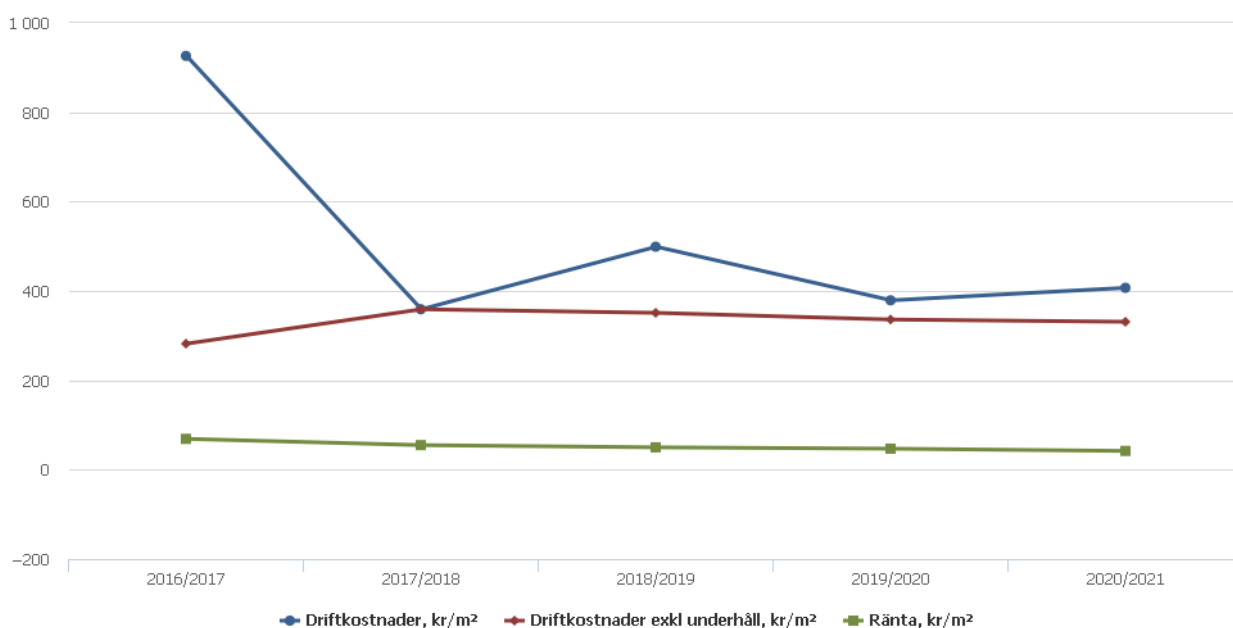
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 056	2 049	2 050	2 045	2 023
Resultat efter finansiella poster	485	568	164	609	-1 256
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	143	143	143	143	143
Balansomslutning	11 343	10 896	10 556	10 919	10 640
Soliditet %	21	17	13	11	5
Likviditet %	663	690	529	491	398
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	701	696	696	696	696
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	407	379	499	359	926
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	331	336	351	359	282
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	42	47	50	55	69
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	452	385	285	240	3
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 716	2 765	2 823	2 969	3 133



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	91 424	0	0	1 213 574	15 162	567 929
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					567 929	-567 929
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-239 523	239 523	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						485 005
<b>Vid årets slut</b>	<b>91 424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 424 051</b>	<b>372 614</b>	<b>485 005</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	583 091
Årets resultat	485 005
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 523
<b>Summa</b>	<b>857 619</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>857 619</b>
--	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 056 007	2 049 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	333 800	326 022
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 389 807</b>	<b>2 375 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 283 343	-1 193 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 743	-185 496
Personalkostnader	Not 6	-118 928	-91 140
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 641	-194 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 780 654</b>	<b>-1 665 274</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>609 153</b>	<b>709 988</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 785	5 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 933	-147 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 148</b>	<b>-142 059</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>485 005</b>	<b>567 929</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>485 005</b>	<b>567 929</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	7 407 431	7 602 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 407 431</b>	<b>7 602 072</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	10 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 417 431</b>	<b>7 602 072</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 690	0
Övriga fordringar		70 964	70 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 185	59 756
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 839</b>	<b>130 720</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	3 775 936	3 163 186
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 775 936</b>	<b>3 163 186</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 925 774</b>	<b>3 293 907</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 343 206</b>	<b>10 895 979</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	91 424	91 424	
Fond för yttre underhåll	1 424 051	1 213 574	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 515 475</b>	<b>1 304 998</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	372 614	15 162	
Årets resultat	485 005	567 929	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>857 619</b>	<b>583 091</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 373 094</b>	<b>1 888 089</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 378 119	8 530 735
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 378 119</b>	<b>8 530 735</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	184 116	184 116
Leverantörsskulder		51 654	31 570
Övriga skulder		3 689	2 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 533	258 916
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>591 993</b>	<b>477 155</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 343 206</b>	<b>10 895 979</b>

# 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	67
Standardförbättringar	Linjär	10-67

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 752 896	1 741 224
Hyror, lokaler	229 407	246 284
Hyror, garage	28 600	26 400
Hyror, p-platser	48 000	36 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 623	-1 068
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-200
Elavgifter	1 727	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 056 007</b>	<b>2 049 240</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	46 920	46 920
Balkonginglasning	264 240	264 240
Övriga ersättningar	7 583	12 438
Fakturerade kostnader	360	1 080
Övriga rörelseintäkter	14 697	1 344
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>333 800</b>	<b>326 022</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Underhåll	-239 523	-134 309
Reparationer	-99 539	-157 354
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 056	-33 056
Försäkringspremier	-43 244	-38 834
Kabel- och digital-TV	-49 254	-43 476
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 197	-1 148
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 587
Snö- och halkbekämpning	-61 862	-47 539
Förbrukningsinventarier	-3 994	-4 707
Vatten	-161 284	-147 944
Fastighetsel	-87 589	-106 021
Uppvärmning	-426 348	-396 505
Sophantering och återvinning	-16 953	-18 384
Förvaltningsarvode drift	-59 500	-57 134
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 283 343</b>	<b>-1 193 998</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-133 124	-128 801
Arvode, yrkesrevisorer	-13 895	-14 532
Övriga förvaltningskostnader	-6 603	-3 618
Kreditupplysningar	-3 188	-3 824
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 776	-10 818
Kontorsmateriel	0	-1 685
Telefon och porto	0	-2 698
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-200
Medlems- och föreningsavgifter	-2 660	-4 320
Bankkostnader	-1 865	-1 910
Övriga externa kostnader	-13 631	-13 089
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-183 743</b>	<b>-185 496</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Styrelsearvoden	-50 000	-33 050
Sammanträdesarvoden	-4 100	650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 000	-41 667
Övriga kostnadsersättningar	-4 407	-3 806
Sociala kostnader	-15 421	-13 267
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-118 928</b>	<b>-91 140</b>

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

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-194 641	-194 641
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-194 641</b>	<b>-194 641</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 694	5 382
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	123
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 785</b>	<b>5 505</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	11 252 358	11 252 358
Mark	20 200	20 200
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 272 558</b>	<b>11 272 558</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 670 484	-3 475 844
	<b>-3 670 484</b>	<b>-3 475 844</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-194 641	-194 641
	<b>-194 641</b>	<b>-194 641</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 865 125</b>	<b>-3 670 484</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 407 432</b>	<b>7 602 073</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 387 232	7 581 873
Mark	20 200	20 200
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	7 362 000	7 362 000
Lokaler	1 097 000	1 097 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>8 459 000</b>	<b>8 459 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>6 556 000</i>	<i>6 556 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 903 000</i>	<i>1 903 000</i>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>



**Not 11 Kassa och bank**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 569 154	2 563 095
Transaktionskonto	1 201 781	595 091
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 775 936</b>	<b>3 163 186</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Inteckningslån	8 562 235	8 714 851
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-184 116	-184 116
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 378 119</b>	<b>8 530 735</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
STADSHYPOTEK	1,90%	2022-12-01	1 037 434	0,00	11 592,00	1 025 842,00
SWEDBANK	1,92%	2023-11-24	231 523,00	0,00	19 300,00	212 223,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-12-01	1 038 200,00	0,00	12 000,00	1 026 200,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2025-09-30	643 194,00	0,00	15 224,00	627 970,00
SWEDBANK	1,38%	2026-04-24	5 764 500,00	0,00	94 500,00	5 670 000,00
<b>Summa</b>			<b>8 714 851,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152 616,00</b>	<b>8 562 235,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 184 116 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 997 600	9 997 600

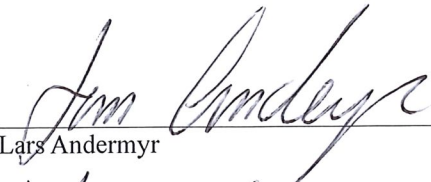
**Not Eventualförpliktelser**

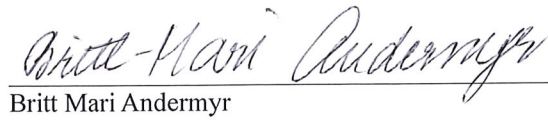
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

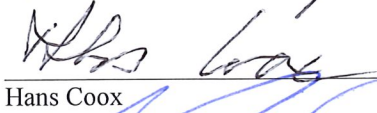
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Styrelsens underskrifter

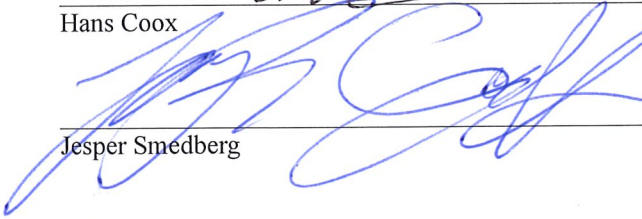
Sörberge 2021-10-30  
Ort och datum

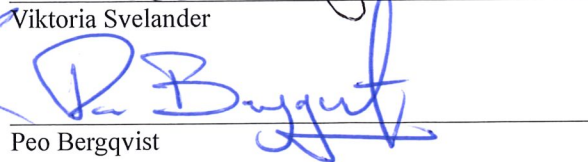
  
Lars Andermyr

  
Britt Mari Andermyr

  
Hans Coox

  
Viktoria Svelander

  
Jesper Smedberg

  
Peo Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-19

KPMG AB

  
Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Bergehus 1, org. nr 789200-4297

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Bergehus 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 utlyser, 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. 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.





## 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 RBF Bergehus 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 revisionsssed 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 19 november 2021

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

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

#### AVSKRIVNING

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

#### BALANSRÄKNING

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

#### BRÄNSLETILLÄGG

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

#### EKONOMISK FÖRENING

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

#### FOLKRÖRELSE

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

#### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

#### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

händelser.

#### KORTFRISTIGA SKULDER

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

#### LIKVIDITET

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

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

#### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

#### ÅRSAVGIFT

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

#### ÅRSREDOVISNING

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

---

# RBF Bergehus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RBF Bergehus 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)