

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Bergnäshus nr 1
Org nr: 797000-1603



12

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Ordlista	20

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bergnäshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 1949-02-11.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. underhållskostnaderna vid balkonginglasningen belastat resultatet.

Driftkostnaderna i föreningen har öka jämfört med föregående år beroende på ökade underhållskostnader, Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. de nya lån som upptogs föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 201% till 56%.

I resultatet ingår avskrivningar med 558 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 764 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
Garage	16
Carport	25
P-platser	37

Total bostadsarea 4 250 m²

Total lokalarea 156 m²

Årets taxeringsvärde 39 611 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 611 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 384 tkr och planerat underhåll för 5 811 tkr.

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 966 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 227 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 003 tkr (236 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Under året har underhålls gjort för utom delen för balkonginglasningen, byte av ståldörrar i källaren mm.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Bjuhr	Ordförande	2021
Tommy Hannu	Vice ordförande	2021
Sonja Bäckström	Ledamot	2022
Peter Seger	Ledamot	2022
Nils Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Gustafsson	Suppleant	2021
Pehr Nilsson	Suppleant	2021
Sofie Bengtsson	Sekreterare	2022
Åsa Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Hans Nilsson	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Nordkvist	
Oskar Nordkvist	

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 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 511 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 996	2 952	2 853	2 870	2 583
Resultat efter finansiella poster	-5 322	-3 304	-295	540	-1 423
Soliditet %	-13	8	41	42	39
Likviditet %	56	201	327	397	344
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	511	501	486	487	460
Bränsletillägg, kr/m ²	100	100	100	100	80
Driftkostnader, kr/m ²	1 862	1 370	629	458	773
Lån, kr/m ²	5 556	5 706	1 585	1 652	1 718

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.

ee

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Ansamlad förlust	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	384 840	2 571 383	16 425	3 547 288	-863 403	-3 304 253
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 304 253	3 304 253
Reservering underhållsfond				1 003 000	-1 003 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 550 288	4 550 288	
Årets resultat						-5 322 016
Vid årets slut	384 840	2 571 383	16 425	0	-620 368	-5 322 016

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 167 656
Årets resultat	-5 322 016
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 003 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 550 288
Summa	-5 942 384

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 942 384**

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

40

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 905	2 952 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	814 714	483 248
Summa rörelseintäkter		3 810 620	3 435 461
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 207 120	-6 037 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 993	-162 766
Personalkostnader	Not 6	-67 658	-96 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-557 532	-335 773
Summa rörelsekostnader		-8 899 304	-6 632 702
Rörelseresultat		-5 088 684	-3 197 241
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	789	7 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-234 120	-119 057
Summa finansiella poster		-233 332	-107 013
Resultat efter finansiella poster		-5 322 016	-3 304 253
Årets resultat		-5 322 016	-3 304 253

W

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 565 913	8 817 197
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	15 728 440
Summa materiella anläggningstillgångar		21 565 913	24 545 637
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		21 615 913	24 595 637
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-122	-7
Övriga fordringar	Not 16	9 729	9 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	124 071	97 538
Summa kortfristiga fordringar		133 678	107 260
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	839 337	4 350 663
Summa kassa och bank		839 337	4 350 663
Summa omsättningstillgångar		973 015	4 457 923
Summa tillgångar		22 588 928	29 053 559

2

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 956 223	2 956 223
Reservfond		16 425	16 425
Fond för yttre underhåll		0	3 547 288
Summa bundet eget kapital		2 972 648	6 519 936
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-620 368	-863 403
Årets resultat		-5 322 016	-3 304 253
Summa ansamlad förlust		-5 942 384	-4 167 656
Summa eget kapital		-2 969 736	2 352 280
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 816 047	24 478 991
Summa långfristiga skulder		23 816 047	24 478 991
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	662 944	662 944
Leverantörsskulder	Not 20	145 197	311 064
Skatteskulder	Not 21	31 987	28 087
Övriga skulder	Not 22	371 698	361 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	530 790	858 316
Summa kortfristiga skulder		1 742 616	2 222 288
Summa eget kapital och skulder		22 588 928	29 053 559

22

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
Standardförbättring	Linjär	10-60
Markanläggning	Linjär	30
Inventarier	Linjär	Helt avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 171 436	2 131 039
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-43 800	-43 800
Hyror, bostäder	48 000	48 146
Hyror, lokaler	55 120	54 970
Hyror, garage	81 600	80 000
Hyror, p-platser	156 530	149 656
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	4 516
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 600	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 533	-11 841
Bränsleavgifter, bostäder	425 580	425 580
Elavgifter	115 572	115 572
Summa nettoomsättning	2 995 905	2 952 213

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	202 500	202 500
Balkonginglasning	562 500	93 750
Övriga ersättningar	21 891	31 934
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Erhållna skadestånd	0	144 825
Övriga rörelseintäkter	27 287	9 523
Summa övriga rörelseintäkter	814 714	483 248

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-5 810 694	-526 844
Reparationer	-384 474	-3 540 503
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 285	-117 385
Försäkringspremier	-56 134	-51 783
Kabel- och digital-TV	-196 084	-196 085
Återbäring från Riksbyggen	0	11 300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 497	-1 612
Snö- och halkbekämpning	-81 260	-68 644
Förbrukningsinventarier	-12 217	-14 996
Vatten	-236 037	-241 549
Fastighetsel	-237 280	-261 716
Uppvärmning	-406 413	-393 745
Sophantering och återvinning	-100 166	-101 778
Förvaltningsarvode drift	-539 580	-532 353
Summa driftkostnader	-8 207 120	-6 037 694

Handwritten signature

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-10 278	-9 542
Kreditupplysningar	-675	-4 770
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 896	-25 059
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 300
Konsultarvoden	-2 000	-25 247
Bankkostnader	-2 194	-1 935
Advokat och rättegångskostnader	0	-70 000
Övriga externa kostnader	-13 825	-9 163
Summa övriga externa kostnader	-66 993	-162 766

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-37 200	-39 000
Sammanträdesarvoden	-21 150	-28 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 800
Sociala kostnader	-9 308	-21 989
Summa personalkostnader	-67 658	-96 469

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-156 805	-287 523
Avskrivning Markanläggningar	-85 979	-48 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-314 749	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-557 532	-335 773

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 800



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	743	7 217
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	789	7 244

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-232 200	-118 410
Övriga räntekostnader	-170	-647
Övriga finansiella kostnader	-1 750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-234 120	-119 057



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	16 312 841	16 312 841
Mark	480 000	480 000
Markanläggning	1 447 500	1 447 500
	18 240 341	18 240 341
Omklassificering		
Byggnad	-4 447 505	
Mark	0	
Markanläggning	1 135 000	
Markinventarier	355 359	
Standardförbättringar	2 957 145	
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	13 306 248	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 546 589	18 240 341
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 848 159	-8 363 622
Markanläggningar	-1 375 978	-723 750
Markinventarier	-355 359	
Standardförbättringar	-843 648	
	-9 423 145	-9 087 372
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-156 805	-287 523
Standardförbättringar	-314 748	
Årets avskrivning markanläggningar	-85 979	-48 250
Årets avskrivning markinventarier		
	-557 532	-335 773
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 980 677	-9 423 145
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 565 912	8 817 196
Varav		
Byggnader	4 860 372	7 661 697
Mark	480 000	480 000
Standardförbättringar	15 104 997	
Markanläggningar	1 120 543	675 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 200 000	38 200 000
Lokaler	1 411 000	1 411 000

Totalt taxeringsvärde	39 611 000	39 611 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 686 000</i>	<i>27 686 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 925 000</i>	<i>11 925 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	120 248	120 248
	120 248	120 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 248	120 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-120 248	-120 248
	-120 248	-120 248
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut	0	15 728 440

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-122	-7
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-122	-7

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	9 729	9 729
Summa övriga fordringar	9 729	9 729

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	481	2 905
Förutbetalda försäkringspremier	18 608	18 362
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	43 591
Förutbetald vattenavgift	19 763	0
Förutbetald renhållning	8 191	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 680	32 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 348	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 071	97 538

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	240 578	237 411
Transaktionskonto	598 759	4 113 252
Summa kassa och bank	839 337	4 350 663

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	24 478 991	25 141 935
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-662 944	-662 944
Långfristig skuld vid årets slut	23 816 047	24 478 991

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2019-09-30	2 215 284,00	-2 191 016,00	24 268,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-04-27	9 950 000,00	-9 800 000,00	150 000,00	0,00
NORDEA	0,81%	2021-04-27	0,00	9 800 000,00	50 000,00	9 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-09-01	2 312 500,00	0,00	50 000,00	2 262 500,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-06-30	8 500 000,00	0,00	170 000,00	8 330 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-01-30	2 164 151,00	0,00	145 872,00	2 018 279,00
SWEDBANK	0,82%	2023-09-25	0,00	2 191 016,00	72 804,00	2 118 212,00
Summa			25 141 935,00	0,00	662 944,00	24 478 991,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 662 944 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 651 776 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 164 271 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	145 197	249 204
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	61 860
Summa leverantörsskulder	145 197	311 064

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	31 987	28 087
Summa skatteskulder	31 987	28 087

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	367 767	354 119
Clearing	3 931	7 758
Summa övriga skulder	371 698	361 877

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	32 700	34 000
Upplupna räntekostnader	26 486	30 121
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	265 061
Upplupna elkostnader	17 061	16 888
Upplupna vattenavgifter	0	48 379
Upplupna värmekostnader	14 178	13 970
Upplupna kostnader för renhållning	0	21 884
Upplupna styrelsearvoden	104 150	110 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 585	10 460
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 631	306 803
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 790	858 316

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	25 315 000	25 315 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



h

Styrelsens underskrifter

LUNEA 20210114

Ort och datum

Urban Bjur

Urban Bjur

Tommy Hannu

Tommy Hannu

Peter Seger

Peter Seger

Sonja Bäckström

Sonja Bäckström

Nils Nilsson

Nils Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

1 februari 2021

Hans Nilsson

Hans Nilsson
Förtroendevald revisor

Monika Lindgren

KPMG AB, Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bergnäs 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den föreningsvalda 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 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bergnäs-
hus 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

1 februari 2021



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Hans Nilsson

Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På 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 kooperativt 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 serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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. Certifikaten 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

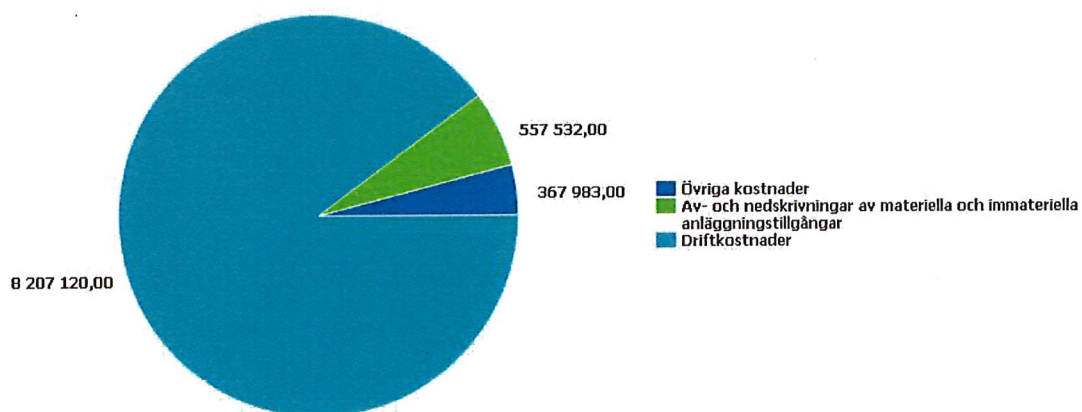
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

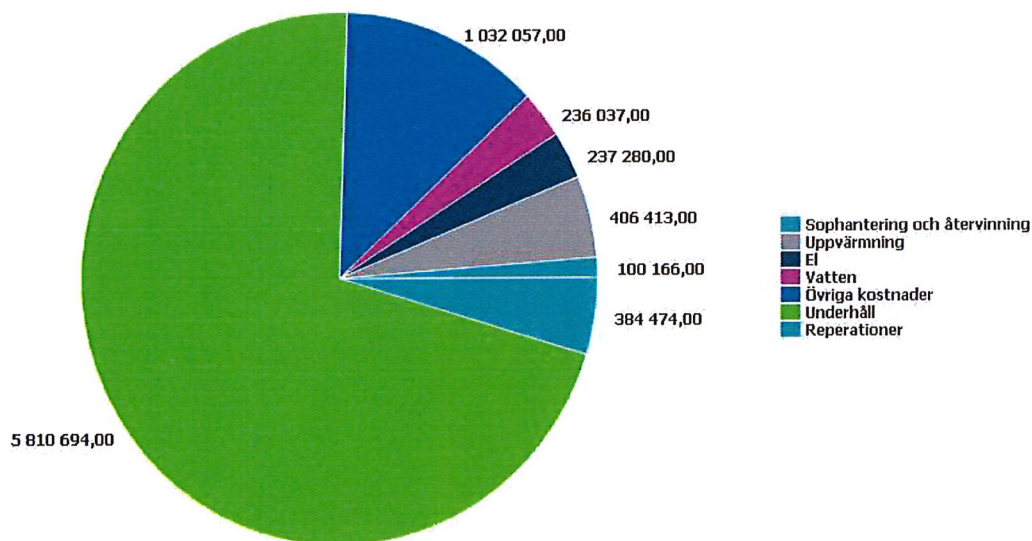
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 207 120	6 037 694
Övriga externa kostnader	66 993	162 766
Personalkostnader	67 658	96 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	557 532	335 773
Finansiella poster	233 332	107 013
Summa kostnader	9 132 635	6 739 714



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	529 144	532 353
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3 713	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-11 300
Inre skötsel/städ grund	6 724	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 497	1 612
Snö- och halkbekämpning	81 260	68 644
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	396
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 290	132 212
Rep install utg för köpta tj Värme	0	8 796
Rep install utg för köpta tj Hissar	6 379	0
Övriga Reparationer	188 510	47 656
Vattenskador	181 295	3 351 443
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	28 046
Underhåll Övrigt	5 810 694	498 798
Fastighetsel	237 280	261 716
Fjärrvärme	406 413	393 745
Vatten	236 037	241 549
Sophämtning	100 166	101 778
Fastighetsförsäkring	56 134	51 783
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	196 084	196 085
Fastighetsskatt	121 285	117 385
Förbrukningsinventarier	299	3 188
Förbrukningsmaterial	11 918	11 808
Summa driftkostnader	8 207 120	6 037 694



RBF Bergnäshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Bergnäshus nr 1 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

