

---

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Bergehus 2  
Org nr: 789200-4271



## 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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bergehus 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 1956-06-13. Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-18.

Föreningen har sitt säte i Timrå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 315% till 377%.

Årets resultat visar ett överskott med 522 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 194 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 716 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sörberge 1:426 i Timrå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 66 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Stenvägen 1 - 19 i Sörberge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	45
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	21
Antal p-platser	37

Total bostadsarea	4 124 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	458 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	12 597 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 597 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrlands län. 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 127 tkr och planerat underhåll för 109 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningen har en underhållsplan som reviderades 2020-06-15.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1997
Skorstenar och tak	2001-2002
Byte dagvattenledning	2008-2009
Takbyte	2013
Översyn vattenutkastare	2014-2015
Målning samlingslokal	2014-2015
Huskropp, putslagning	2015-2016
Lokal och styrelserum	2015-2016
Byte cirkulationspump	2015-2016
Byte lägenhetsdörrar	2016-2017
Byte/installation belysning i trapphus och utomhus	2017/2018
Montering ventiler och översyn hänggrännor	2017/2018
Utökning motorvärmplatser	2017/2018
Ventilbyte - Montering spaltventiler	2018/2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte torkaggregat	66 609
Utbyte styrventilmotor till UC	42 363

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>
Jan Anders Burström	Ordförande	2021
Bettan Engström	Sekreterare	2022
Gunilla Cardegren	Ledamot	2022
Simon Nordin	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lisbet Lundgren	Suppleant	2021
Leif Sundberg	Suppleant	2021
Margareta Landfors	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Hägglund	
Lennart Svensson	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-10-01.

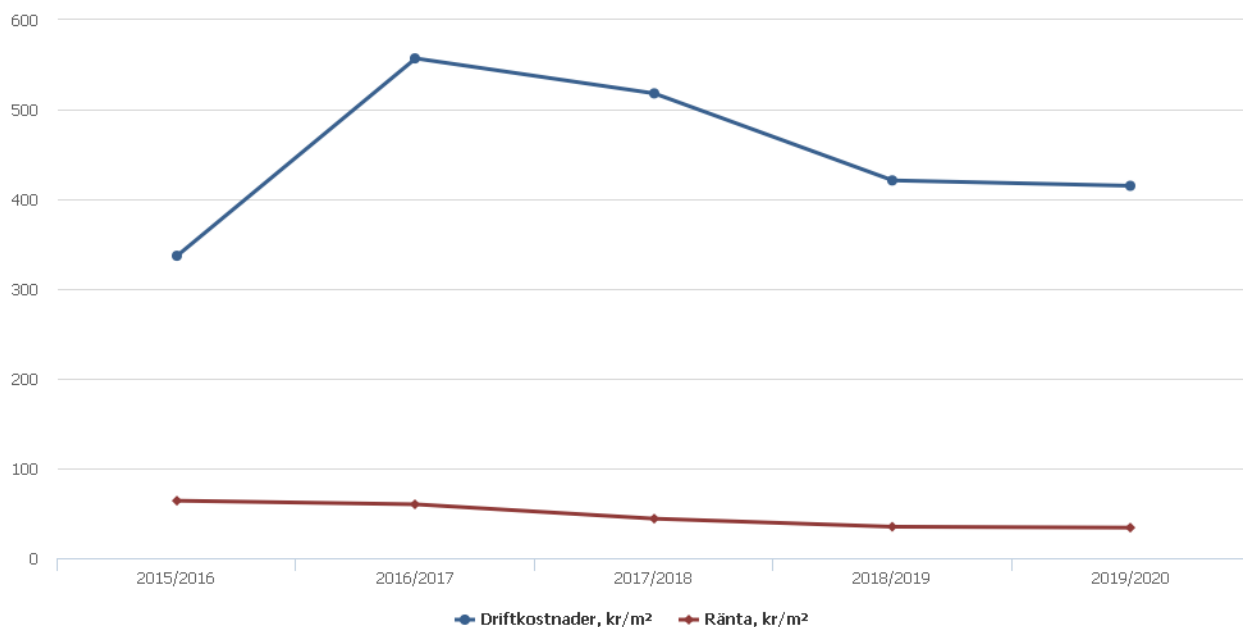
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 934	2 871	2 776	2 768	2 633
Resultat efter finansiella poster	522	703	-519	-84	1
Årets resultat	522	703	-519	-84	1
Balansomslutning	11 165	10 835	10 753	11 565	9 575
Soliditet %	13	9	2	7	9
Likviditet %	377	315	181	215	294
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	645	625	603	597	571
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	415	421	518	557	337
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	34	35	44	60	64
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	229	125	8	74	72
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 988	2 032	2 075	2 317	1 806



**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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	252 512	0	0	571 527	-583 957	703 291
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					703 291	-703 291
Reservering underhållsfond				585 000	-585 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-108 972	108 972	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						522 227
<b>Vid årets slut</b>	<b>252 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 047 555</b>	<b>-356 694</b>	<b>522 227</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	119 335
Årets resultat	522 227
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 972
<b>Summa</b>	<b>165 533</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>165 533</b>
--	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 933 840	2 870 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 048	586 886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 113 888</b>	<b>3 457 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 900 932	-1 927 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 871	-429 727
Personalkostnader	Not 6	-35 310	-46 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 236	-194 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 437 348</b>	<b>-2 598 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>676 540</b>	<b>859 807</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 846	5 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 159	-162 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 313</b>	<b>-156 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>522 227</b>	<b>703 291</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>522 227</b>	<b>703 291</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 199 435	8 393 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 199 435</b>	<b>8 393 670</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 202 435</b>	<b>8 396 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar		294 052	304 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 670	53 194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>403 722</b>	<b>357 311</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	2 558 929	2 080 570
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 558 929</b>	<b>2 080 570</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 962 651</b>	<b>2 437 880</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 165 085</b>	<b>10 834 551</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	252 512	252 512	
Fond för yttre underhåll	1 047 555	571 527	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 300 067</b>	<b>824 039</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-356 694	-583 957	
Årets resultat	522 227	703 291	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>165 533</b>	<b>119 335</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 465 600</b>	<b>943 373</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	0	5 762	
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>5 762</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 912 733	9 111 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 912 733</b>	<b>9 111 209</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	198 476	198 476
Leverantörsskulder		175 661	23 060
Övriga skulder		92 416	83 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 199	469 338
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>786 752</b>	<b>774 206</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 165 085</b>	<b>10 834 551</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	100
Standardförbättringar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 658 714	2 579 335
Hyror, lokaler	15 836	15 624
Hyror, garage	71 340	71 340
Hyror, p-platser	63 623	63 736
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 392	-4 392
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 332	-2 486
Bränsleavgifter, bostäder	19 008	19 008
Elavgifter	113 043	128 784
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 933 840</b>	<b>2 870 949</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	172 656	172 656
Övriga ersättningar	6 335	8 733
Fakturerade kostnader	180	1 580
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-10
Övriga rörelseintäkter	879	2 820
Försäkringsersättningar	0	401 107
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>180 048</b>	<b>586 886</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Underhåll	-108 972	-50 295
Reparationer	-126 952	-247 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 738	-40 738
Försäkringspremier	-60 114	-56 236
Kabel- och digital-TV	-179 727	-176 565
Återbäring från Riksbyggen	0	10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 307	-1 188
Serviceavtal	-14 850	-20 486
Obligatoriska besiktningar	-18 750	-29 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 771	0
Snö- och halkbekämpning	-6 621	-89 028
Förbrukningsinventarier	-377	-18 196
Vatten	-203 982	-200 888
Fastighetsel	-230 423	-268 196
Uppvärmning	-608 947	-579 287
Sophantering och återvinning	-23 300	-22 629
Förvaltningsarvode drift	-250 101	-136 987
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 900 932</b>	<b>-1 927 720</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fritidsmedel	-2 598	-9 072
Förvaltningsarvode administration	-203 102	-343 759
IT-kostnader	-14 381	-8 981
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-5 297	-9 633
Kreditupplysningar	-1 647	-7 060
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 335	-8 733
Kontorsmateriel	-749	0
Telefon och porto	-20 205	-5 872
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-219	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 940	-5 940
Serviceavgifter	-6 913	0
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	-22 006	-12 573
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-306 871</b>	<b>-429 727</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Styrelsearvoden	-21 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-6 900	-9 100
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-7 410	-10 245
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-35 310</b>	<b>-46 345</b>

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

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-104 327	-104 327
Avskrivningar tillkommande utgifter	-89 908	-89 908
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-194 236</b>	<b>-194 236</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 432 745	10 432 745
Byggnadsinventarier	376 421	376 421
Mark	115 000	115 000
Standardförbättringar	1 600 000	1 600 000
Tillkommande utgifter (Lägenhetsdörrar)	1 114 828	1 114 828
	<b>13 638 994</b>	<b>13 638 994</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 638 994</b>	<b>13 638 994</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 822 478	-4 718 151
Standardförbättringar, tak & dörrar	-329 947	-277 200
Tillkommande utgifter	-92 902	-55 741
	<b>-5 245 327</b>	<b>-5 051 092</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-104 327	-104 327
Årets avskrivning standardförbättringar	-52 747	-52 747
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-37 161	-37 161
	<b>-194 235</b>	<b>-194 235</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 439 562</b>	<b>-5 245 327</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>8 199 434</b>	<b>8 393 667</b>
Byggnader	5 882 364	5 986 688
Mark	115 000	115 000
Standardförbättringar	1 217 305	1 270 053
Tillkommande utgifter	984 765	1 021 926

**Not 9 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 370	2 370
Bankmedel	921 040	917 917
Transaktionskonto	1 635 519	1 160 283
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 558 929</b>	<b>2 080 570</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	9 111 209	9 309 685
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 476	-198 476
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 912 733</b>	<b>9 111 209</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2020-12-28	1 049 404,00	0,00	31 324,00	1 018 080,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2021-09-30	1 598 508,00	0,00	17 328,00	1 581 180,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2022-01-30	1 470 000,00	0,00	52 000,00	1 418 000,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2022-06-01	484 204,00	0,00	10 760,00	473 444,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2022-09-30	2 329 500,00	0,00	26 000,00	2 303 500,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2023-04-30	436 800,00	0,00	16 128,00	420 672,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2023-09-30	1 348 817,00	0,00	30 484,00	1 318 333,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-07-30	592 452,00	0,00	14 452,00	578 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 309 685,00</b>	<b>0,00</b>	<b>198 476,00</b>	<b>9 111 209,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 476 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under 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 nästa år. 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.

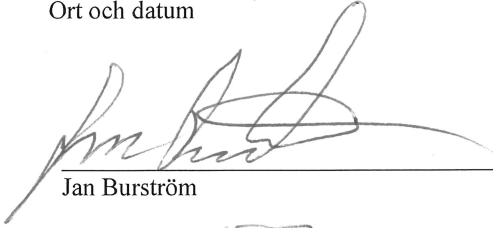
<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 906 000	9 906 000

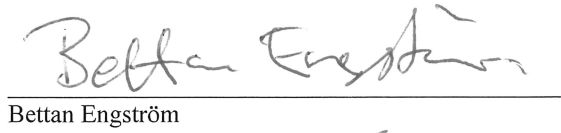
#### **Not Eventualförpliktelser**

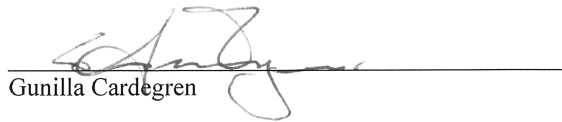
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Styrelsens underskrifter**

Sörborge 2020-10-30  
Ort och datum


  
Jan Burström

  
Bettan Engström

  
Gunilla Cardegren

  
Simon Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats *2/12 2020*  
KPMG AB

  
Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Bergehus nr 2, org. nr 789200-4271

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Bergehus nr 2 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 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 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.

### 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 Riksbyggens Brf Bergehus nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2/12 2020

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 utnyttjas 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Bergehus 2 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)