Årsredovisning

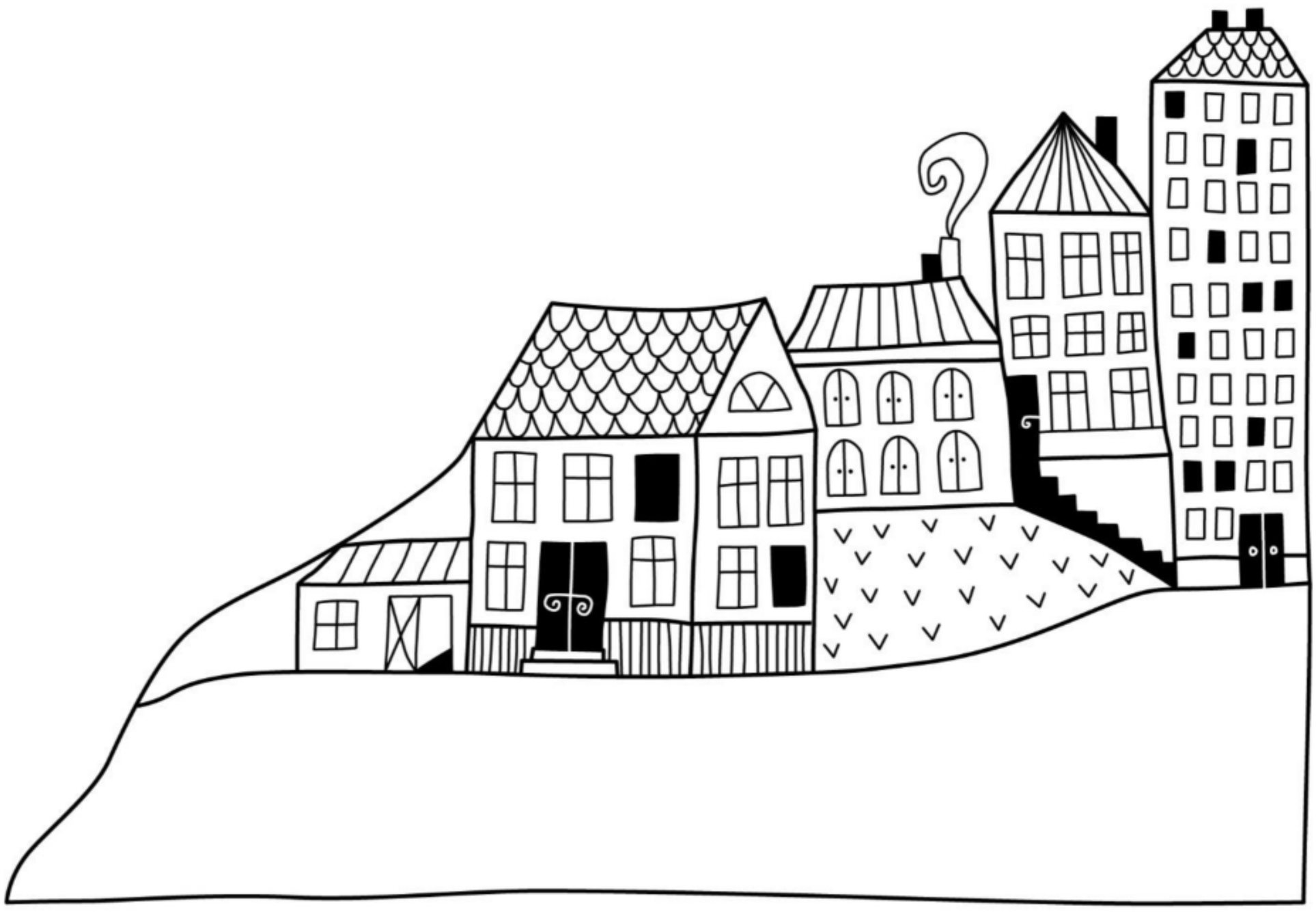
2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Bergehus 3
Org nr: 789200-4289



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bergehus 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-11. Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-04.

Föreningen har sitt säte i Timrå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 201% till 306%.

Årets resultat visar ett överskott om 521 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 81 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 601 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	23	6	1	41

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	24

Total bostadsarea	2 268 m²
Total lokalarea	307 m²
Årets taxeringsvärde	6 553 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 553 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,42 % 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 68 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2004	
Miljöhus	2005	
Takrenovering	2007	
Renovering badrum och avloppstammar	2016-2017	
Asfaltering innergården	2016-2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Uppförande av uteplatser	25 tkr
Asfaltering grusyta	2 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Bergquist	Ordförande	2019
Laila Zellin	Sekreterare	2020
Anders Norell	Ledamot	2019
Urban Axberg	Ledamot	2020
Tobias Lindmark	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Hammarström	Suppleant	2019
Emiliam Nordqvist	Suppleant	2019
Hans Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sundsvall Kpmg	Godkänd Revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Sellstedt	

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

Medlemsinformation

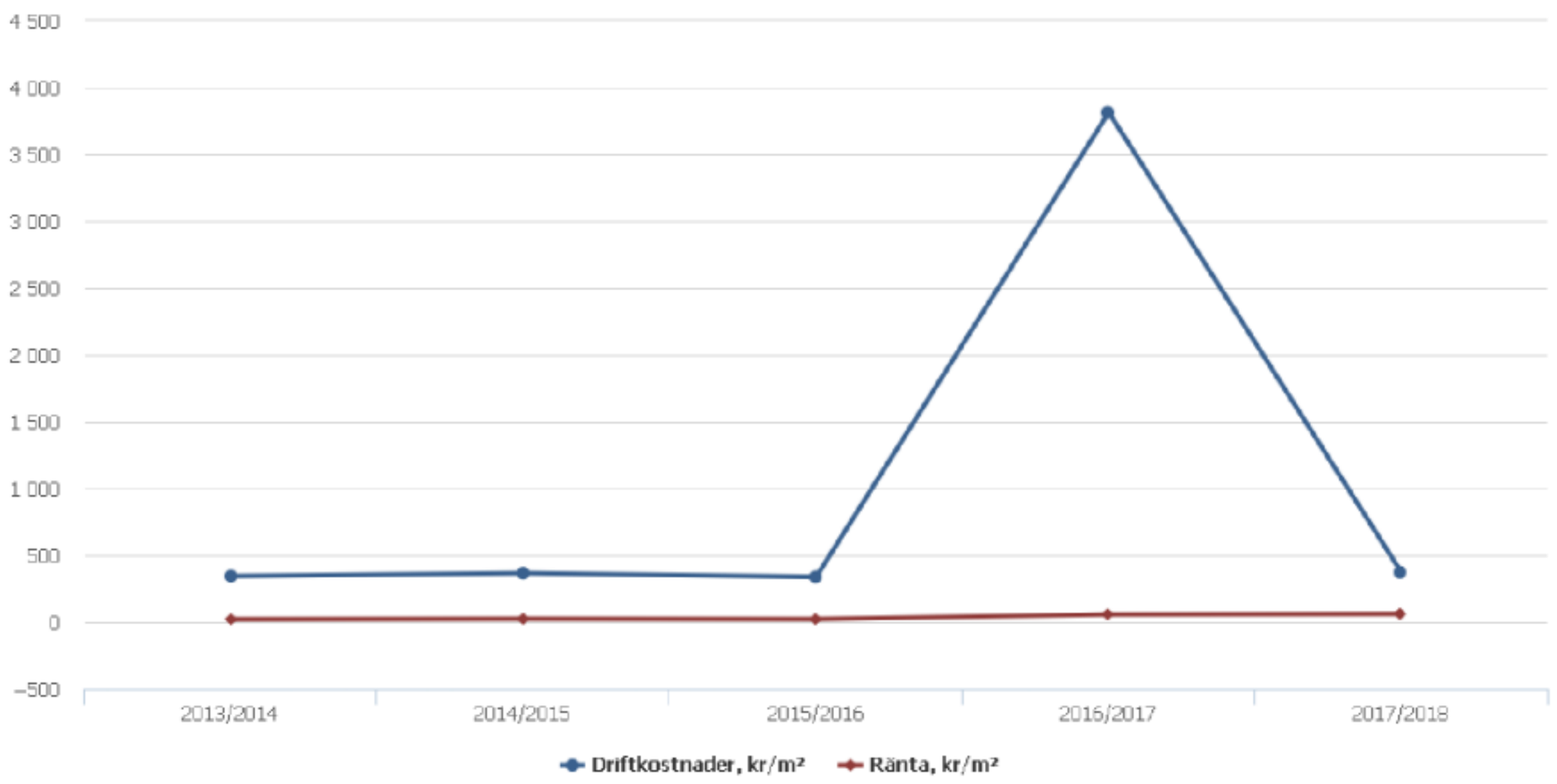
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-10-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 876	1 833	1 776	1 665	1 615
Resultat efter finansiella poster	521	-8 383	477	253	178
Årets resultat	521	-8 383	477	253	178
Balansomslutning	5 431	5 145	10 039	3 242	2 944
Soliditet %	-118	-135	15	30	25
Likviditet %	306	204	59	288	283
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	749	723	703	655	609
Driftkostnader, kr/m²	372	3 814	338	366	344
Ränta, kr/m²	61	57	22	24	21
Underhållsfond, kr/m²	202	154	298	224	277
Lån, kr/m²	4 494	4 557	1 686	741	773



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 381			398 319	900 000	-8 382 601
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-8 382 601	8 382 601
Reservering underhållsfond				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-27 428	27 428	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						520 782
Vid årets slut	**161 381**			**520 891**	**-7 605 173**	**520 782**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-7 482 601
Årets resultat	520 782
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 428
Summa	**-7 084 391**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 7 084 391**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 876 491	1 833 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 140	53 859
Summa rörelseintäkter		**1 958 631**	**1 887 070**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-958 072	-9 823 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 405	-109 400
Personalkostnader	Not 6	-135 874	-124 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 558	-69 514
Summa rörelsekostnader		**-1 285 909**	**-10 127 131**
Rörelseresultat		**672 723**	**-8 240 061**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 968	1 886
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 664	2 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-157 573	-146 639
Summa finansiella poster		**-151 940**	**-142 541**
Resultat efter finansiella poster		**520 782**	**-8 382 601**
Årets resultat		**520 782**	**-8 382 601**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 043 725	4 124 283
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 043 725**	**4 124 283**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	20 500	20 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**20 500**	**20 500**
Summa anläggningstillgångar		**4 064 225**	**4 144 783**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 225	2 100
Övriga fordringar	Not 14	121 890	135 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	32 760	28 678
Summa kortfristiga fordringar		**166 870**	**166 409**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 199 660	834 016
Summa kassa och bank		**1 199 660**	**834 016**
Summa omsättningstillgångar		**1 366 535**	**1 000 425**
Summa tillgångar		**5 430 760**	**5 145 208**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 381	161 381
Fond för yttre underhåll		520 891	398 319
Summa bundet eget kapital		**682 272**	**559 700**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 605 173	900 000
Årets resultat		520 782	-8 382 601
Summa fritt eget kapital		**-7 084 391**	**-7 482 601**
Summa eget kapital		**-6 402 119**	**-6 922 901**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 386 064	11 570 922
Summa långfristiga skulder		**11 386 064**	**11 570 922**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	184 858	166 108
Leverantörskulder	Not 18	5 146	86 594
Övriga skulder	Not 19	4 392	-13 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	252 419	258 226
Summa kortfristiga skulder		**446 815**	**497 187**
Summa eget kapital och skulder		**5 430 760**	**5 145 208**

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	50-100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 699 356	1 652 522
Årsavgifter, lokaler	146 028	146 029
Hyror, lokaler	7 800	7 800
Hyror, p-platser	29 100	29 560
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 600	-2 700
Elavgifter	-3 193	0
Summa nettoomsättning	**1 876 491**	**1 833 211**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	52 152	52 152
Övriga ersättningar	13 714	448
Fakturerade kostnader	180	540
Övriga rörelseintäkter	16 094	719
Summa övriga rörelseintäkter	**82 140**	**53 859**

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-27 428	-8 931 895
Reparationer	-68 198	-85 167
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 978	-23 978
Försäkringspremier	-26 306	-24 715
Kabel- och digital-TV	-52 579	-56 443
Återbäring från Riksbyggen	750	2 700
Serviceavtal	-7 502	-5 626
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 196
Snö- och halkbekämpning	-66 375	-35 322
Förbrukningsinventarier	-21 024	-12 669
Vatten	-166 329	-144 460
Fastighetsel	-55 028	-68 245
Uppvärmning	-332 831	-328 495
Sophantering och återvinning	-16 003	-12 668
Förvaltningsarvode drift	-95 241	-93 078
Summa driftkostnader	**-958 072**	**-9 823 257**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-68 132	-78 479
IT-kostnader	-7 459	-7 432
Arvode, yrkesrevisorer	-11 375	-11 125
Kreditupplysningar	-345	-2 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 924	-5 824
Medlems- och föreningsavgifter	-3 690	0
Bankkostnader	-3 267	-665
Övriga externa kostnader	-7 213	-3 300
Summa övriga externa kostnader	**-111 405**	**-109 400**

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-7 282	-5 879
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-12 600	-5 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 000	-54 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	-6 500
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-25 992	-22 930
Summa personalkostnader	**-135 874**	**-124 959**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-80 558	-69 514
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-80 558**	**-69 514**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 968	1 886
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 968**	**1 886**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 005	1 592
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 659	621
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 664**	**2 213**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-157 453	-70 178
Övriga räntekostnader	-120	-76 461
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-157 573**	**-146 639**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 638 329	3 638 329
Byggnadsinventarier	168 077	168 077
Mark	90 000	90 000
Tillkommande utgifter	2 208 750	
	6 105 156	**3 896 406**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	2 208 750
	0	**2 208 750**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**6 105 156**	**6 105 156**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 947 742	-1 911 359
Tillkommande utgifter	-33 131	
	- 1 980 873	**- 1 911 359**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-36 383	-36 383
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 175	-33 131
	- 80 558	**- 69 514**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 2 061 431**	**- 1 980 873**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**4 043 725**	**4 160 666**
Varav		
Byggnader	1 822 281	1 895 047
Mark	90 000	90 000
Tillkommande utgifter	2 131 444	2 175 619

Taxeringsvärden

Bostäder	5 936 000	5 936 000
Lokaler	617 000	617 000
Totalt taxeringsvärde	**6 553 000**	**6 553 000**
varav byggnader	*5 451 000*	*5 451 000*
varav mark	*1 102 000*	*1 102 000*

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	20 500	20 500
Summa andra långfristiga fordringar	**20 500**	**20 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	31 218	21 093
Osäkra hyres- och kundfordringar	-18 993	-18 993
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**12 225**	**2 100**

Not 14 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	30 912	66 814
Skattekonto	90 978	55 076
Andra kortfristiga fordringar	0	13 741
Summa övriga fordringar	**121 890**	**135 631**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 855	8 596
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 240	18 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 800	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 865	1 876
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**32 760**	**28 678**

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	2 050	2 050
Bankmedel	503 360	501 355
Transaktionskonto	694 250	330 611
Summa kassa och bank	**1 199 660**	**834 016**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	11 570 922	11 737 030
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-184 858	-166 108
Långfristig skuld vid årets slut	**11 386 064**	**11 570 922**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2019-01-30	494 037,00	0,00	10 916,00	483 121,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2019-02-04	737 137,00	0,00	7 948,00	729 189,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2019-03-04	254 118,00	1 026,00	4 104,00	251 040,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2019-04-03	80 274,00	0,00	4 168,00	76 106,00
SWEDBANK	1,17%	2019-09-28	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,24%	2019-10-28	2 450 000,00	0,00	100 000,00	2 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2021-06-01	102 130,00	8 826,00	35 304,00	75 652,00
SWEDBANK	1,22%	2021-06-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2021-12-01	108 565,00	917,00	3 668,00	105 814,00
SWEDBANK	1,33%	2022-06-22	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
Summa			**11 726 261,00**	**10 769,00**	**166 108,00**	**11 570 922,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 184 858 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	5 146	72 853
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	13 741
Summa leverantörskulder	**5 146**	**86 594**

Not 19 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Lån under betalning	0	-13 741
Skuld sociala avgifter och skatter	3 792	0
Avräkning hyror och avgifter	600	0
Summa övriga skulder	**4 392**	**-13 741**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	459	250
Upplupna sociala avgifter	12 724	11 424
Upplupna räntekostnader	17 806	28 020
Upplupna värmekostnader	27 066	16 145
Upplupna revisionsarvoden	11 200	11 200
Upplupna styrelsearvoden	31 600	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 688	35 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	24 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 877	131 737
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**252 419**	**258 226**

Not Ställda säkerheter	**2018-08-31**	**2017-08-31**
Fastighetsinteckningar	12 183 500	12 183 500

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Birgitta Bergquist

Laila Zellin (ersätts av Hans Hammarström)

Anders Norell

Urban Axberg

Tobias Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

RBF Bergehus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Bergehus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se