

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna**

769640-0618

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–07–01 – 2024–06–30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är del av en gemensamhetsanläggning gällande sophanteringen.

Föreningen har ej ännu upprättat en underhållsplan.

Byggnaderna tillträdde under sommaren 2023 och består av 36 lägenheter. Boytan är 2 430 kvm. Det finns även 23 stycken förråd i separat byggnad för uthyrning samt 36 parkeringsplatser med laddning och motorvärmearruttag.

#### *Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner*

Styrelsen har under året haft följande sammanställning:

Lars-Olof Olsson	Styrelseledamot, ordförande
Maria Bergman	Styrelseledamot, kassör
Ulrica Dahlqvist	Styrelseledamot, sekreterare
Daniel Oquinena	Styrelseledamot, fastighetsansvarig
Malin Broström	Styrelsesuppleant

Föreningen tecknas av två ledamöter tillsammans alternativt av styrelsen. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 7 protokollföra sammanträden.

Valberedning ska utses på årsstämman 2024.

#### Revisorer

Daniel Hellström	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2023-11-27 Beslut om arbetsordning för styrelsens repr.

2023-12-11 Upprättande av Trivselregler för Brf

2023-12-13 Beslut om aktivt val avseende elhandelsavtal – P C beslut\*

2024-01-22 Beslut avseende avtal om snöröjning - P C beslut\*

2024-03-15 Möte med Trångsvikens Bygg avseende återstående arb.

2024-06-13 Överklagan avseende bygglov 8:219 – tredje nivån M&M\*\*

2024-06-17 Dokumenthanteringssystem – SharePoint

2024-07-15 Reparations-/underhålls fond – besiktning genomförd

2024-08-04 Beslut om inredning till Gemensamhetsanläggning - cykelställ, brandsäkert skåp och skrivare.

\*) P C = Per Capsulam, brådslande beslut taget mellan ordinarie styrelsemöten

\*\* ) M&M = Mark & Miljööverdomstolen

**Medlemsinformation**

Föreningen bestod per 240630 av 52 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter är upplåtna.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
Nettoomsättning	1 602 808	184 860
Resultat efter finansiella poster	-340 104	105 305
Soliditet (%)	82,50	54,29
Årsavgift per kvm boyta	466	76
Skuldsättningsgrad per kvm boyta	8 962	0
Sparande per kvm boyta	187	43
Räntekänslighet (%)	19	0
Energikostnad per kvm boyta	187	18
Årsavgifternas andel i %	71	80

Räkenskapsåret 2022/23 är missvisande beroende på att bostadsrätterna har tillträtts under vår/sommar innan och efter bokslutet samt att föreningens slutfinansiering är upptagen i juli 2023.

Samtliga siffror i flerårsöversikten för 2021/22 är 0.

Föreningen visar på en förlust under året som uppgår till 340 tkr, detta beror på att avgifterna som krävs för amortering och avsättning till framtida underhåll understiger avskrivningskostnaden. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga. Det finns inga akuta underhållskostnader de närmaste åren.

#### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	104 900 000		105 305	<b>105 005 305</b>
Disposition av föregående års resultat:		105 305	-105 305	<b>0</b>
Årets resultat			-340 104	<b>-340 104</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>104 900 000</b>	<b>105 305</b>	<b>-340 104</b>	<b>104 665 201</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	105 305
årets förlust	-340 104
	<b>-234 799</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

0

-234 799

**-234 799**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	1 602 808	184 860
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 602 808</b>	<b>184 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-599 300	-47 993
Övriga externa kostnader	5	-82 833	-31 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-794 271	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 476 404</b>	<b>-79 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 404</b>	<b>105 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 529	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-466 508</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-340 104</b>	<b>105 305</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-340 104</b>	<b>105 305</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-340 104</b>	<b>105 305</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	125 621 729	126 416 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 621 729</b>	<b>126 416 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 621 729</b>	<b>126 416 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		254 942	177 043
Övriga fordringar		3 819	32 121 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 263	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>279 024</b>	<b>32 298 931</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		967 441	34 701 125
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>967 441</b>	<b>34 701 125</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 246 465</b>	<b>67 000 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 868 194</b>	<b>193 416 056</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		104 900 000	104 900 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 900 000</b>	<b>104 900 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		105 305	0
Årets resultat		-340 104	105 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-234 799</b>	<b>105 305</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 665 201</b>	<b>105 005 305</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 669 492	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 669 492</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	2 733
Leverantörsskulder		56 195	17 487 059
Skatteskulder		0	3 280
Övriga skulder		116 869	50 592 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 437	20 325 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>533 501</b>	<b>88 410 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 868 194</b>	<b>193 416 056</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-340 104	105 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		794 271	0
Betald skatt		-3 301	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>450 866</b>	<b>105 305</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-77 899	-177 043
Förändring av kortfristiga fordringar		31 929 737	-27 491 060
Förändring av leverantörsskulder		-17 430 864	17 487 059
Förändring av kortfristiga skulder		-70 275 015	58 373 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-55 403 175</b>	<b>48 298 046</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-118 510 781
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-118 510 781</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser		0	104 900 000
Upptagna lån		21 669 492	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>21 669 492</b>	<b>104 900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-33 733 683</b>	<b>34 687 265</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		34 701 125	13 860
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>967 442</b>	<b>34 701 125</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Då föreningens fastighet är delvis tagen i bruk samt i slutet av året görs ingen avskrivning för räkenskapsåret som avslutas 230630. Därefter kommer avskrivningstider att tillämpas enligt följande.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
-----------	----

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning

Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad

Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta. I denna förening debiteras värmekostnaderna till respektive medlem.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	21 870 000	21 870 000
	<b>21 870 000</b>	<b>21 870 000</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	<b>2023-07-01</b> <b>-2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>
Årsavgifter bostäder	1 132 634	150 031
Hyror förråd	87 452	10 311
Parkeringar och el	127 043	15 296
Utdebitering värme	249 229	0
Fakturerade kostnader	1 483	0
	<b>1 597 841</b>	<b>175 638</b>

### Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-07-01</b> <b>-2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>
Uppvärmning	249 616	9 228
Vatten och avlopp	196 407	33 310
Städning och renhållning	79 107	5 455
Fastighetsskatt	-3 280	0
Fastighetsförsäkringspremier	69 383	0
El för belysning	8 067	0
	<b>599 300</b>	<b>47 993</b>

Värme debiteras på bostadsrättsinnehavare enligt schablon.

### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2023-07-01</b> <b>-2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>
Förbrukningsinventarier	1 762	0
Ersättningar till revisor	15 000	0
Redovisningstjänster	56 766	30 000
Övriga externa tjänster	9 305	1 562
	<b>82 833</b>	<b>31 562</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	126 416 000	5 983 865
Inköp	0	118 510 781
Omklassificeringar	0	1 921 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 416 000</b>	<b>126 416 000</b>
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-794 271	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-794 271</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125 621 729</b>	<b>126 416 000</b>

Skattemässigt värde uppgår till 85 400 991 kr.

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	1 921 354
Inköp		0
Omklassificeringar		-1 921 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 232 020	
	<b>21 232 020</b>	

Lånen är upptagna i Stadshypotek med följande räntor och bindningstider

7 259 620 kronor	1,85 %	2025-07-30
7 259 620 kronor	2,20 %	2027-07-30
7 259 620 kronor	2,70 %	2030-07-30

Funäsdalen

Lars-Olof Olsson  
Ordförande

Maria Bergman

Ulrica Dahlqvist

Daniel Oquinena

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Hellström  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 september 2024



Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna  
230701-240630.pdf  
(124334 byte)  
SHA-512: 81fcba1e4a2797428bcb6757609b32e0c9e1e  
c9b308b8dbf1beecc430acd305f4572fa1180160289e90  
5789fc104a68ace52850d89a36ff0b0f370390c8f1303

## Underskrifter

2024-08-30 17:11:18 (CET)



**Anna Maria Bergman**

bergmanmaria764@gmail.com 195806287800  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-08-31 21:55:05 (CET)



**Daniel Oquinena**

daniel.oquinena@gmail.com 198208230451  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-08-30 15:23:07 (CET)



**Emma Ulrica Dahlqvist**

ulrica@rostbergsgardarna.se 197704018220  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-08-30 14:37:55 (CET)



**Lars Ohlsson**

lars@rostbergsgardarna.se 195702044354  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-01 09:48:12 (CET)



**Jan Daniel Hellström**

daniel.hellstrom@hhrevision.se 197607240459  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Mattias Grinde**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4d1582e5c92064c299c13d41b25ea9ee055fd43e7441e6dd9f390102341b97a80dbc5439f7e1ccb18eea9696d23aa381e11ee1e435fef89685cf53432f014136



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.