

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna

769640-0618

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 tillträdades 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 motorvärmarruttag.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har under året haft följande sammanställning:

Lars-Olof Olsson	Styrelseledamot, ordförande
Björn Westlund	Styrelseledamot
Ulrica Dahlqvist	Styrelseledamot, sekreterare
Daniel Oquinena	Styrelseledamot, fastighetsansvarig
Malin Broström	Styrelsesuppleant
Eva Fjällid Blomster	Styrelsesuppleant, kassör

Föreningen tecknas av två ledamöter tillsammans alternativt av styrelsen.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 protokollföra sammanträden.
Årstämman hölls 2024-09-19.

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

2024-09-19 Beslut om arbetsordning för styrelsens repr.

2024-09-30 Beslut avseende hantering av laddstolpar, sophantering samt brandsäkert skåp för dokument och nyckelförvaring.

2024-11-04 Beslut avseende;

- åtgärdsprogram avseende värmeanläggningen. På kort sikt byte av elpatroner samt rengöring. På lång sikt, analys av vattenkvalitet m m.

- ett antal parkeringsplatser togs bort från området då placeringen av dessa bedömdes som olämpliga.

- att fortsätta med Eways trots deras ek situation. Detta då vi annars saknat motpart och därmed tagit på oss en större risk.

- att föreningen kommer erbjuda våra medlemmar kodlås som alternativ för ordinarie lås.

2024-12-09 Beslut avseende:

- identifiera serviceleverantör till vår värmecentral som bedöms behöva servas en gång per år.

- installera fiberanslutning till vår gemensamhetsanläggning för att både hantera problemen med våra laddstolpar och ge oss en möjlighet att övervaka värmeanläggningen och solcellerna.

- montering av parkeringsanvisningar på respektive stolpe.

2025-01-13 Beslut avseende;

- skador på byggnader och brunnslöck skall hanteras av Myhrs, samt dialog med Trångsvikens Bygg huruvida byggstandard följts vid byggnationen och placeringen av brunnslöcken.

- leverantör av fiberanslutning.

- att genomföra en 2 års besiktning av områdets byggnader och installationer.

- identifiera långivare för det av föreningens lån som löper ut 2025-07-31.

2025-02-10 Beslut avseende;

- Eways uppköpt av K G Knutsson. Föreningen sammanställt åtgärdslista och översänt till de nya ägarna.

2025-02-13

Möte med Trångsvikens Bygg för genomgång och diskussion av ett stort antal punkter, ex resterande fel/brister i lgh och gemensamhetsanläggningen. Problemen med vår värmeanläggning. Besiktning av området osv. Trångsvikens Bygg bekräftade att föreningen har en femårig garanti på alla delar inom området. Slutligen så bekräftade Trångsvikens Bygg att dom skall etablera en cykeltvätt på området som utlovat i prospektet i samband med försäljningen.

2025-03-10 Beslut avseende;

- att samtliga medlemmar skall sammanställa en lista över återstående fel i respektive lgh.

- att anlita Sweco för genomförande av 2 års besiktningen.

2025-04-08 Beslut avseende;

- Eva Fjällid ersätter Maria Bergman som kassör i styrelsen. Detta eftersom Maria tidigare under året gott bort efter en kort sjukdomsperiod.

- informera föreningens valberedning att starta upp sitt arbete med att inhämta förslag till nya styrelsemedlemmar.

Tre ordinarie och en suppleant.

- identifiera en person som är beredd att ta hand om sophantering, lättare underhåll etc inom området. Denna person kommer även hantera två närliggande föreningars sophantering. Styrelsen räknar med att kostnaden för personen ifråga med god marginal skall täckas av färre tömningar av sopkärnen.

2025-05-12 Beslut tas i styrelsen om att till varje lgh skall ingå en parkeringsplats. Nuvarande upplägg med två avtal kommer därmed att tas bort. Beslutet påverkar inte nuvarande medlemmar där alla redan har dubbla avtal.

Årsstämman kommer att avhållas den 19 september kl 18-20.

2025-06-16 Beslut avseende;

- planering inför årsstämman.

- åtgärdsplan för hantering av ny fakta avseende kalkhalten i vårt färskvatten som påverkar bl a vår värmeanläggning. Begäran tillsänt Rörteknik för förslag om hantering av de nya förutsättningarna.

- behov av juriststöd för rådgivning beaktat situationen med avsaknad av avtal/beställningsunderlag för vår

gemensamhetsanläggning och då i huvudsak värmeanläggningen.

- behov av styrelsebeslut innan juli månads slut avseende omläggningen av ett av föreningens lån.

Medlemsinformation

Föreningen bestod per 240630 av 55 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter är upplåtna.

7 medlemmar har flyttat och 9 har tillkommit under året.

Under verksamhetsåret så har föreningen vid fem tillfällen sänt ut aktuell information, bl a från styrelsemötena.

Styrelsen har genomfört en avgiftshöjning på 10% från 2025-07-01 vilket ger ett budgeterat sparande på 127 kr/kvm för kommande räkenskapsår.

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	1 514	1 603	185
Resultat efter finansiella poster	-624	-340	105
Soliditet (%)	82,36	82,50	54,29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	466	466	62
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 914	8 962	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 914	8 962	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	70	187	43
Räntekänslighet (%)	19,13	19,23	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	187	18
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,81	70,67	80,29

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 624 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

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 900 000	105 305	-340 104	104 665 201
Disposition av föregående års resultat:		-340 104	340 104	0
Årets resultat			-624 339	-624 339
Belopp vid årets utgång	104 900 000	-234 799	-624 339	104 040 862

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-234 799
årets förlust	-624 339
	-859 138

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	142 000
i ny räkning överföres	-1 001 138
	-859 138

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	1 513 624	1 602 808
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 513 624	1 602 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-649 051	-599 300
Övriga externa kostnader	5	-205 952	-82 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-794 272	-794 271
Summa rörelsekostnader		-1 649 275	-1 476 404
Rörelseresultat		-135 651	126 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 688	-466 529
Summa finansiella poster		-488 688	-466 508
Resultat efter finansiella poster		-624 339	-340 104
Resultat före skatt		-624 339	-340 104
Årets resultat		-624 339	-340 104

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	124 827 457	125 621 729
Summa materiella anläggningstillgångar		124 827 457	125 621 729
Summa anläggningstillgångar		124 827 457	125 621 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253 134	254 942
Övriga fordringar		21	3 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 822	20 263
Summa kortfristiga fordringar		417 977	279 024
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 076 977	967 441
Summa kassa och bank		1 076 977	967 441
Summa omsättningstillgångar		1 494 954	1 246 465
SUMMA TILLGÅNGAR		126 322 411	126 868 194

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 900 000	104 900 000
Summa bundet eget kapital		104 900 000	104 900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-234 799	105 305
Årets resultat		-624 339	-340 104
Summa fritt eget kapital		-859 138	-234 799
Summa eget kapital		104 040 862	104 665 201
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 551 010	21 669 492
Summa långfristiga skulder		21 551 010	21 669 492
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		109 368	109 368
Leverantörsskulder		138 402	56 195
Övriga skulder		12 878	7 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 891	360 437
Summa kortfristiga skulder		730 539	533 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 322 411	126 868 194

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-624 339	-340 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		794 272	794 271
Betald skatt		0	-3 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		169 933	450 866
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 808	-77 899
Förändring av kortfristiga fordringar		-144 559	31 929 737
Förändring av leverantörsskulder		82 207	-17 430 864
Förändring av kortfristiga skulder		118 629	-70 275 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		228 018	-55 403 175
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	21 669 492
Amortering av lån		-118 482	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 482	21 669 492
Årets kassaflöde		109 536	-33 733 683
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		967 441	34 701 125
Likvida medel vid årets slut		1 076 977	967 442

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

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	21 870 000	21 870 000
	21 870 000	21 870 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 132 336	1 132 634
Hyror förråd	88 539	87 452
Parkeringar och el	118 411	132 020
Utdebitering värme	121 878	249 229
Fakturerade kostnader	52 460	1 473
	1 513 624	1 602 808

På grund av periodiseringsfel från tidigare år ligger utdebitering av värme för högt för föregående år och för lågt för 2024-2025.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Uppvärmning	231 679	249 616
Vatten och avlopp	234 644	196 407
Städning och renhållning	106 570	79 107
Fastighetsskatt	0	-3 280
Fastighetsförsäkringspremier	73 753	69 383
El för belysning	2 405	8 067
	649 051	599 300

Värme debiteras på bostadsrättsinnehavare enligt schablon.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förbrukningsinventarier	17 135	1 762
Ersättningar till revisor	17 250	15 000
Redovisningstjänster	51 750	56 766
Övriga externa tjänster	16 141	9 305
Reparation och underhåll av fastighet	79 816	0
Övriga fastighetskostnader	19 900	0
Styrelsearvode	3 960	0
	205 952	82 833

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	126 416 000	126 416 000
Inköp		0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 416 000	126 416 000
Ingående avskrivningar	-794 271	0
Årets avskrivningar	-794 272	-794 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 588 543	-794 271
Utgående redovisat värde	124 827 457	125 621 729

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 122 652	21 232 020
	21 122 652	21 232 020

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

Årsredovisningen beslutades den 30 september 2025

Funäsdalen

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars-Olof Olsson
Ordförande

Ulrica Dahlqvist

Daniel Oquinena

Björn Westerlund

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

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 september 2025



ÅR 769640-0618 Bostadsrättsföreningen
Röstbergsgårdarna för 20240701-
20250630.pdf

(155595 byte)
SHA-512: 6fc6d3688a8fdd4d9af2dacc562dab8eae3
557c1535954cbcf11ef913c212afda3a3e594327dfe84d
8ecb6520f42dc9de7d0c700d6f1c2c7cc981a4e2078c2

Underskrifter

2025-09-03 21:59:44 (CET)



Björn Westlund

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

2025-09-03 16:28:21 (CET)



Daniel Oquinena

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

2025-09-03 16:22:04 (CET)



Lars Ohlsson

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

2025-09-03 15:34:42 (CET)



Ulrica Dahlqvist

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

2025-09-03 22:29:06 (CET)



Jan Daniel Hellström

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



assently

Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 769640 0618 Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna för 20240701 20250630

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:
b8b3567e042171a76876cc80415176f6ae7b6186c3035a63b9b5b123fd9ec8c901f8909e84a4df0e040892afd4779e20f51b3a69e9928e40e1d4097de505f
d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.