Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna

769640-0618

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 tillträddes 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 motorvärmaruttag.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har under året haft följande sammanställning:

Lotta Silfverstolpe	Styrelseledamot, ordförande (t.o.m april 2026)
David Lindgren	Styrelseledamot, ordförande (fr.o.m april 2026)
Björn Westlund	Styrelseledamot, Fastighetsansvarig
Eva Fjällid Blomster	Styrelseledamot, kassör
Mariann Wideving	Styrelseledamot, sekreterare
Malin Broström	Styrelsesuppleant
Lars-Olof Olsson	Styrelsesuppleant

Föreningen tecknas av två ledamöter tillsammans alternativt av styrelsen.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.
Årsstämman hölls 2025-09-18.

Revisorer
Daniel Hellström, Hellström & Hjelm Revision AB,Auktoriserad revisor

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun.

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten
Styrelsen har under året arbetat med garantiärenden kopplade till fastighetens uppförande, bland annat frågor rörande värmesystemet och vattenkvaliteten i lägenheterna. En genomgång av anmälda garantifel har genomförts tillsammans med entreprenören, och styrelsen har låtit en oberoende besiktningsman ansvara för den fortsatta hanteringen av ärendena.

Under året har en lagstadgad energideklaration och en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. Styrelsen har också klargjort att föreningen, och inte den enskilde medlemmen, ansvarar för underhåll och reparation av sådana installationer i lägenheterna som enligt stadgar och lag omfattas av föreningens underhållsansvar, exempelvis ventilationsaggregat och golvvärme.

Nya regler har antagits för fasadföremål, utemöbler och byggnationer på gemensamma ytor. Avtal för laddinfrastruktur för elbilar samt för snöröjning och halkbekämpning har också setts över och upphandlats under året.

Ekonomi
Året slutade något under budget på sparande med 139 kr/kvm. Beroende på lite högre kostnader för reparation/underhåll samt renhållning. Budget kommande år är justerat utifrån detta.

Efter att erbjudanden inhämtats från flera kreditgivare beslutade styrelsen att lägga om ett av föreningens lån (se även avsnittet om väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång). 500 000 kr av föreningens likvida medel har placerats på ett fasträntekonto för att förbättra avkastningen på föreningens sparande.

Årsavgiften höjdes med 10% 2025-07-01 och höjs med ytterligre 10 % fr.o.m. 2026-07-01 för att stärka föreningens sparande och möta ökade räntekostnader.

Detta ger ett budgeterat sparande på 154 kr/kvm för kommande år.

Samtliga bostadsrättsföreningar ska övergå till redovisning enligt K3 senast till bokslutet 2027-06-30. Styrelsen har beslutat att genomföra övergången i egen regi tillsammans med föreningens revisionsbyrå, och arbetet med en uppdaterad underhållsplan har inletts inför detta.

Föreningen visar ett negativt resultat för året vilket beror på att avskrivningarna är högre än den beräknade avsättningen för framtida underhåll. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga.

Förvaltning
Kodlås med individuella nyckeltaggar har införts för sopbehållarna. Parkeringsreglerna har setts över och en ny parkeringskarta har beslutats.

Fastighetsnära insamling (FNI) av återvinning blir lagkrav från 2026/2027. Styrelsen samarbetar med kommunen och grannföreningarna kring detta, bland annat genom en utredning om en gemensam återvinningsstation.

Arbetsgrupper för fastighets- respektive parkeringsfrågor har varit aktiva under året med engagemang från föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Vid ett extra styrelsemöte den 1 juli 2026, efter räkenskapsårets utgång, fattade styrelsen det slutgiltiga beslutet om omläggning av ett av föreningens lån, med en ny löptid om två år.

Medlemsinformation
Föreningen bestod per 260630 av 55 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter är upplåtna.
3 medlemmar har flyttat och 3 har tillkommit under året.

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Flerårsöversikt	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**
Nettoomsättning	1 745	1 514	1 603	185
Resultat efter finansiella poster	-549	-624	-340	105
Soliditet (%)	82,35	82,36	82,50	54,29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	513	466	466	62
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 869	8 914	8 962	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 869	8 914	8 962	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	70	187	43
Räntekänslighet (%)	17,30	19,13	19,23	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	193	187	18
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,60	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.

Föreningen visar på en förlust under året som uppgår till 549 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	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	104 900 000		-234 799	-624 339	**104 040 862**
Disposition av föregående års resultat:		142 000	-766 339	624 339	**0**
Årets resultat				-548 614	**-548 614**
Belopp vid årets utgång	**104 900 000**	**142 000**	**-1 001 138**	**-548 614**	**103 492 248**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 001 138
årets förlust	-548 614
	-1 549 752

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	142 000
i ny räkning överföres	-1 691 752
	-1 549 752

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

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	1 744 710	1 513 624
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 744 710**	**1 513 624**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-732 226	-649 051
Övriga externa kostnader	5	-212 895	-205 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-794 272	-794 272
Summa rörelsekostnader		**-1 739 393**	**-1 649 275**
Rörelseresultat		**5 317**	**-135 651**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 875	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 806	-488 688
Summa finansiella poster		**-553 931**	**-488 688**
Resultat efter finansiella poster		**-548 614**	**-624 339**
Resultat före skatt		**-548 614**	**-624 339**
Årets resultat		**-548 614**	**-624 339**

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	124 033 185	124 827 457
Summa materiella anläggningstillgångar		**124 033 185**	**124 827 457**
Summa anläggningstillgångar		**124 033 185**	**124 827 457**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		281 607	253 134
Övriga fordringar		4 821	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 754	164 822
Summa kortfristiga fordringar		**449 182**	**417 977**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 196 295	1 076 977
Summa kassa och bank		**1 196 295**	**1 076 977**
Summa omsättningstillgångar		**1 645 477**	**1 494 954**
SUMMA TILLGÅNGAR		**125 678 662**	**126 322 411**

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 900 000	104 900 000
Fond för yttre underhåll		142 000	0
Summa bundet eget kapital		**105 042 000**	**104 900 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 001 138	-234 799
Årets resultat		-548 614	-624 339
Summa fritt eget kapital		**-1 549 752**	**-859 138**
Summa eget kapital		**103 492 248**	**104 040 862**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 441 642	21 551 010
Summa långfristiga skulder		**21 441 642**	**21 551 010**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		109 368	109 368
Leverantörsskulder		116 120	138 402
Övriga skulder		2 099	12 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		517 185	469 891
Summa kortfristiga skulder		**744 772**	**730 539**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**125 678 662**	**126 322 411**

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-548 614	-624 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		794 272	794 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**245 658**	**169 933**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-28 473	1 808
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 732	-144 559
Förändring av leverantörsskulder		-22 282	82 207
Förändring av kortfristiga skulder		36 515	118 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**228 686**	**228 018**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-109 368	-118 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-109 368**	**-118 482**
Årets kassaflöde		**119 318**	**109 536**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 076 977	967 441
Likvida medel vid årets slut		**1 196 295**	**1 076 977**

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

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.

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Not 2 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	21 870 000	21 870 000
	21 870 000	**21 870 000**

Not 3 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Årsavgifter bostäder	1 245 899	1 132 336
Hyror förråd	97 328	88 539
Parkeringar och el	113 263	118 411
Utdebitering värme	281 796	121 878
Fakturerade kostnader	6 424	52 460
	1 744 710	**1 513 624**

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

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Uppvärmning	294 015	231 679
Vatten och avlopp	244 042	234 644
Städning och renhållning	130 297	106 570
Fastighetsförsäkringspremier	63 665	73 753
El för belysning	207	2 405
	732 226	**649 051**

Värme debiteras på bostadsrättsinnehavare enligt schablon.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Förbrukningsinventarier	9 217	17 135
Programvaror	13 520	0
Ersättningar till revisor	17 000	17 250
Redovisningstjänster	47 875	51 750
Advokatkostnader	15 200	0
Konsultarvoden	16 250	0
Övriga externa tjänster	16 791	16 141
Reparation och underhåll av fastighet	67 227	79 816
Övriga fastighetskostnader	6 516	19 900
Styrelsearvode	3 300	3 960
	212 896	**205 952**

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Not 6 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	126 416 000	126 416 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**126 416 000**	**126 416 000**
Ingående avskrivningar	-1 588 543	-794 271
Årets avskrivningar	-794 272	-794 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 382 815**	**-1 588 543**
Utgående redovisat värde	**124 033 185**	**124 827 457**

Not 7 Långfristiga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 004 170	21 122 652
	21 004 170	**21 122 652**

Lånen är upptagna i Stadshypotek med följande räntor och bindningstider

7 183 670 kronor	2,90 %	2026-07-30
7 183 670 kronor	2,20 %	2027-07-30
7 183 670 kronor	2,70 %	2030-07-30

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Årsredovisningen beslutades

Funäsdalen

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Lindgren
Ordförande

Björn Westerlund

Eva Fjällid Blomster

Mariann Wideving

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hellström & Hjelm Revision AB

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Assently: 83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Följande handlingar har undertecknats den 18 september 2026

ÅR 769640-0618 Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna för 20250701-20260630.pdf
(107538 byte)
SHA-512: 54123904ace1515decd61833ec7bf89b1117a039b92fd8ae4a8b43bce5f2bed47808faf440a001e444c23a24c8c6d88eec4ce045804585127850ba268ad6335e

Underskrifter

2026-09-17 08:34:26 (CET)

Björn Westlund

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

2026-09-10 21:11:00 (CET)

David Emanuel Lindgren

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

2026-09-17 08:32:09 (CET)

Eva Fjällid Blomster

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

2026-09-10 09:54:04 (CET)

Monica Mariann Wideving

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

2026-09-18 21:31:17 (CET)

Jan Daniel Hellström

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

Undertecknandet intygas av Assently

ÅR 769640 0618 Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna för 20250701 20260630

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:
83e62623d929a7639381a326a31c644592b389849a45a4e5de81c142f6e7d0fe9851491b122faa21cc6a07ae4589847575d17d50e78e7ca19c2f70e46c15af7c

Om detta kvitto

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