

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsförening Sörgårdarna 1

Org.nr. 769634-5243

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

Bostadsrättsförening Sörgårdarna 1

Org.nr. 769634-5243

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2017-04-05.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet:

Föreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 56:66 i Härjedalens kommun.

Fastigheten är bebyggd med 2 st flerbostadshus med en sammanlagd boarea på 616 kvm och nybyggnadsår 2007.

Adress är Nusan Vemdalsskalet Sörgårdarna 49-56, 846 94 Vemdalen.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Den samlade tomtarean är 1 255 kvm.

Föreningen förvärvade fastigheten 2017-11-30.

Lägenheter:

Det finns sammanlagt 8 st bostadslägenheter.

Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har inga lokaler.

Försäkringar:

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa.

Fastighetens status och underhåll:

Fastigheten har tidigare haft genomgripande underhållsåtgärder såväl in- som utvändigt, därför har ingen reparationsfond avsatts då det inte funnits något behov för större åtgärder och det har saknats underhållsplan.

Föreningens styrelse upprättar till årsstämman 2026 en underhållsplan, avsättning ska enligt denna sedan göras till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen ska årligen besiktiga föreningens egendom och underhållsplanen ska ligga till grund för budget och årsavgifternas storlek för att trygga underhållet av föreningens byggnader.

Enligt den ekonomiska planen beräknas inget underhåll förens efter 2027.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-12-27 och gällande stadgar registrerades 2017-09-22.

Föreningens fastighet ingår i följande gemensamhetsanläggningar:

Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:28

Styrelse:

Anders Brandtman - ledamot/Ordförande tillträde 2019-10-07

John Hägglund - ledamot tillträde 2024-06-18

Gustav Carlsson - ledamot tillträde 2019-10-07

Föreningen tecknas av styrelsen

Lekmannarevisor:

Viktor Benderius

Bostadsrättsförening Sörgårdarna 1

Org.nr. 769634-5243

Förvaltning:

Bokföring, bokslut och deklaration hanteras av Noma Revision AB.

Avtal:

Samtliga lägenheter hyrs ut via Skistar AB som även sköter löpande tillsyn av fastigheten.

Teknisk Fastighetsservice AB - serviceavtal, ventilation

Norrlands Brand AB - årlig översyn brandskydd

Överlåtelse:

Inga överlåtelser under 2025.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes under 2025 med ca 9%, motsvarande 2400 kr per bostadsrätt.

Kostnaden för vatten och avlopp har under året ökat ca 7%, motsvarande ca 4 tkr.

Detta år har det inte varit några större kostnader för oförutsedda underhåll, jämfört med 2024 då en vattenskada behövde åtgärdas.

Kostnad för försäkring och Kabel-TV i nivå med tidigare år.

Årsavgifterna har täckt för löpande förvaltning under året, resultat före avskrivningar ca 40 tkr.

Under året har 1600 kr per månad satts av till ett sparkonto för att börja bygga en buffert för framtida underhåll.

Investeringar/reparationer:

Byte av luftfilter ca 12 tkr.

Inga övriga investeringar eller reparationer har utförts.

Föreningens säte är Jämtlands län, Härjedalens kommun.

Bostadsrättsförening Sörgårdarna 1

Org.nr. 769634-5243

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	243	224	224	200	167
Res. efter finansiella poster	-222	-303	-199	-251	-329
Soliditet (%)	99,59	99,4	99,4	99,5	99,7
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	394	363	363	324	270
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	99,9	100	99,4
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	64	-133	35	-49	-176
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	101	94	86	74	97
Insats per kvm bostadsyta (kr)	40292	40292	40260	40 260	40 260

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 616 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 616 kvadratmeter.

Direkt kapitaltillskott om 20 000 kr beslutades 2024 och erlades av dåvarande andelshavare med 2500 kr för respektive bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Förlusten om -222 tkr bedöms i dagslägen inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgifterna har täckt de löpande kostnaderna, men inte avskrivningarna, vilka är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Föreningen har i dagsläget inga lån och därmed inga räntekostnader.

Kostnader för underhåll inom de närmsta åren har bedömts som låga i och med fastighetens fina skick.

Föreningsstämman skall trots detta presentera en underhållsplan för att se över behov av underhåll längre fram i tiden.

Styrelsen ser över om årsavgifterna behöver höjas för att bygga upp likviditet eller på vilket sätt reparationer och underhåll planeras att finansieras i framtiden.

Medlemsinformation

8 st medlemmar.

Bostadsrättsförening Sörgårdarna 1

Org.nr. 769634-5243

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 820 000	0	0	0	-1 669 280
Årets förlust					-221 642
Belopp vid årets utgång	24 820 000	0	0	0	-1 890 922

Ökning av insatskapital 2024 avser beslut om direkt kapitaltillskott om 20 000 kr, 2500 kr per andel, på extrastämma 2024-12-18.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 669 280
årets förlust	-221 642
	-1 890 922
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-1 890 922
	-1 890 922

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsförening Sörgårdarna 1

Org.nr. 769634-5243

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	242 925	223 680
		242 925	223 680
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-12 190	-77 446
Driftskostnader	4	-152 289	-176 724
Övriga externa kostnader		-38 714	-51 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 995	-220 794
		-464 188	-526 107
Rörelseresultat		-221 263	-302 427
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387	-535
		-379	-532
Resultat efter finansiella poster		-221 642	-302 959
Årets resultat		-221 642	-302 959

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	22 934 440	23 135 135
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	60 301
		22 934 440	23 195 436

Summa anläggningstillgångar

2025-12-31	2024-12-31
22 934 440	23 195 436
22 934 440	23 195 436

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		20 240	33 890
Övriga fordringar		501	15 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 066	38 055
		59 807	87 453

Kassa och bank

Kassa och bank		28 486	19 029
Summa kassa och bank		28 486	19 029

Summa omsättningstillgångar

88 293	106 482
--------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

23 022 733	23 301 918
------------	------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Direkt Kapitaltillskott

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

Summa eget kapital

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder
Aktuell skatteskuld
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

8

2025-12-31

2024-12-31

24 800 000
20 000
24 820 000

-1 669 280
-221 642
-1 890 922

22 929 078

23 583
26 832
43 240
93 655

23 022 733

24 800 000
20 000
24 820 000

-1 366 321
-302 959
-1 669 280

23 150 720

41 726
25 752
83 720
151 198

23 301 918

Bostadsrättsförening Sörgårdarna 1

Org.nr. 769634-5243

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-221 263	-302 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		260 996	220 794
Erhållen ränta m.m.		8	3
Erlagd ränta		-387	-535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 354	-82 165
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		13 650	-5 930
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		13 996	-20 370
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-18 143	6 875
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-39 400	-8 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 457	-109 702
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna kapitaltillskott		0	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	20 000
Förändring av likvida medel		9 457	-89 702
Likvida medel vid årets början		19 029	108 731
Likvida medel vid årets slut		28 486	19 029

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
BYGGNADSKOMPONENTER:	
Stomme och grund	200 år
Stomkomplettering och innerväggar	100 år
Värme och sanitet	75 år
El	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	50 år
Yttertak	50 år
Ventilation	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

KOMPONENTINDELNING

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifterna för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

NOTER*Inkomstskatt*

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % (100%) av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatt

Föreningen förvärvat fastigheten genom köp av samtliga aktier i Sörgårdarna 49-56 i Vemdalen AB 559102-6827 som då ägde fastigheten. Förvärvet är redovisat i enlighet med FAR:s rekommendation RedR 6, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld på 3,8 mkr. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter skall ske genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan, som ännu inte upprättats. Eftersom det gjorts genomgripande underhållsåtgärder såväl in- som utvändigt, upptas inga kostnader för föreningen avseende fastighetens planerade underhåll i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifterbostäder (kr)	242 880	223 680
	Påminnelseavgifter	45	0
		<u>242 925</u>	<u>223 680</u>

I föreningens årsavgifter ingår kabel TV, vatten och avlopp.

Not 3	Reparationer	2025	2024
	Byte fläktar och kondensatorer	0	0
	Luftfilter	12 190	12 733
	Målning och ventilationshuvor		50 213
	Takpannor		14 500
		<u>12 190</u>	<u>77 446</u>

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Vatten och avlopp	61 986	57 820
	Samfällighetsavgift	18 000	18 000
	Fastighetsavgift	13 792	13 040
	Fastighetsförsäkring	14 605	14 391
	Kabel TV	19 100	18 650
	Övriga fastighetskostnader	<u>24 806</u>	<u>54 823</u>
		152 289	176 724

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 540 000	24 540 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 540 000	24 540 000
	Ingående avskrivningar	-1 404 865	-1 204 170
	Årets avskrivningar	-200 695	-200 695
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 605 560	-1 404 865
	Utgående redovisat värde	22 934 440	23 135 135
	 Redovisat värde byggnader	17 974 440	18 175 135
	Redovisat värde mark	4 960 000	4 960 000
		22 934 440	23 135 135
	 <i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	11 360 000	10 920 000
	varav byggnader:	9 600 000	9 400 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	200 994	200 994
	Försäljningar/utrangeringar	-200 994	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	200 994
	Ingående avskrivningar	-140 693	-120 594
	Försäljningar/utrangeringar	140 693	-20 099
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-140 693
	Utgående redovisat värde	0	60 301
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Försäkringspremie	15 116	14 605
	Kabet-TV	19 100	19 100
	Fortnox programvara	4 850	4 350
		39 066	38 055
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	20 240	60 720
	Ekonomisk förvaltning	23 000	23 000
		43 240	83 720

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter i förhållande till antal kvm (616 kvm) upplåtem med bostadsrätt i kr.

Årsavgifternas andel i procent av totala

rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter (616 kvm) upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande per kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerade med summan av antalet kvadratmeter (616 kvm) upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Dividerat med kvadratmeter bostadsrätt. (616 kvm)

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Insats per kvm bostadsyta (kr)

Totala insatser i förhållande till total bostadsyta i kr

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30

Anders Brandtman

Gustav Carlsson

John Hägglund

Min revisionsberättelse har lämnats samma dag som min digitala underskrift.

Viktor Benderius

Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 11:56

SENT BY OWNER:

Erika Hansson • 22.05.2026 12:37

DOCUMENT ID:

rkXHE2TJMe

ENVELOPE ID:

rycgM2pkze-rkXHE2TJMe

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 769634-5243 Bostadsrättsföreningen Sörgårda
rna 1.pdf

13 pages

SHA-512:

6c7c75a143ac896028d79f5973e003695a1a668f5ae2a9
dcf006847f4adce08c0f74c6b295285380bfc0f1e4f68236
10f93c2a2c2ba55c9121c49e68e1b1bbcf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Brandtman anders.brandtman@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:03 22.05.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/08) IP: 212.247.223.10
2. GUSTAV CARLSSON gustav@cevege.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:59 22.05.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/11/22) IP: 78.70.93.84
3. John Paul Hägglund john.hagglund@dewire.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 09:40 22.05.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/21) IP: 35.158.152.146
4. VIKTOR BENDERIUS Viktor.Benderius@aeromateriel.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 11:56 25.05.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/04) IP: 46.235.232.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed