

**Årsredovisning**  
för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**SÄDESÄRLAN**

716453-0987

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄDESÄRLAN 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

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Örebro län, Nora kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-03-12.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens fastighet, Sädesärlan 1 bebyggdes 1990 av NCC och är belägen i Nora kommun. På fastigheten finns 11 st bostadshus innehållande 22 lägenheter. Dessutom finns 18 p-platser samt 4 öppna p-platser.

Lägenhetsfördelning:

|       |               |                             |
|-------|---------------|-----------------------------|
| 2 st  | 2 rum och kök |                             |
| 6 st  | 3 rum och kök |                             |
| 10 st | 4 rum och kök |                             |
| 4 st  | 5 rum och kök | Total bostadsyta: 2 090 kvm |

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltningen är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med vid var tid gällande skattesats. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 624 847 (8 624 847) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring tom 2024-05-31, därefter är fastigheten försäkrad i Folksam där tilläggsförsäkringen ej ingår utan tecknas av bostadsrättsinnehavaren. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-11-26 bestått av:

|           |                                                                           |            |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ordinarie | Birgitta Tillman<br>Elias Skoglund<br>Claes-Olof Jönsson<br>Björn Hovland | Ordförande |
| Suppleant | Alexander Brunström                                                       |            |

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

|              |                                |                 |
|--------------|--------------------------------|-----------------|
| Ordinarie    | Ali Agha                       |                 |
| Suppleant    | Per Fredriksson                |                 |
| Valberedning | Ida Gustavsson<br>Eva Fromhold | Sammanställande |

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Dagboken AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.  
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av kronor 92 379.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 16 331 kronor.

Arbeten som utförts under perioden

Hyresfritt i januari 2024

Solör har gjort service på värmeväxlarna

Lindesotarn har utfört service på alla lägenheter samt radonmätning på 4 st lägenheter

Fönster inköpta med 811 150 kronor för byte under augusti/september 2024

Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån på 1 400 000 kronor med anledning av fönsterbytet.

Byte av försäkringsbolag till Folksam

### Medlemsinformation

Under perioden har två överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 34 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 33 vid räkenskapsårets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbelopp (2023 = 1 337 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 493 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>            | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 1 700,8        | 1 648,4        | 1 611,9        | 1 588,8        |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 389,1          | 122,4          | 183,7          | 218,5          |
| Soliditet (%)                           | 22,0           | 21,7           | 21,1           | 19,9           |
| Kassalikviditet (%)                     | 401,1          | 283,9          | 361,7          | 344,2          |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)       | 1 141          | 1 092          | 1 042          | 1 042          |
| Årsavgift kronor per kvm yta            | 713            | 668            | 672            | 670            |
| Lån kronor per kvm yta                  | 5 954          | 5 518          | 5 635          | 5 753          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                           | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 1 126 000                    | 1 091 914                           | 998 973                        | 122 448                   | 3 339 335        |
| Avsättning till fond för yttre reparation |                              | 49 494                              | -49 494                        | 0                         | 0                |
| Balanseras i ny räkning                   |                              |                                     | 122 448                        | -122 448                  | 0                |
| Årets resultat                            |                              |                                     |                                | 389 132                   | 389 132          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>1 126 000</b>             | <b>1 141 408</b>                    | <b>1 071 927</b>               | <b>389 132</b>            | <b>3 728 467</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 071 926        |
| årets vinst      | 389 132          |
|                  | <b>1 461 058</b> |

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                      |                  |
| reservering till yttre reparationsfond | 49 494           |
| i ny räkning överföres                 | 1 411 564        |
|                                        | <b>1 461 058</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                      | Not        | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               | 3          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      |            | 1 700 758                 | 1 648 452                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>1 700 758</b>          | <b>1 648 452</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              | 4, 5, 6, 7 |                           |                           |
| Drift och underhållskostnader                        |            | -653 490                  | -846 326                  |
| Övriga externa kostnader                             |            | -178 764                  | -197 221                  |
| Personalkostnader                                    |            | -44 829                   | -57 109                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -233 386                  | -227 729                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 110 469</b>         | <b>-1 328 385</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>590 289</b>            | <b>320 067</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 251                       | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -201 408                  | -197 619                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-201 157</b>           | <b>-197 619</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>389 132</b>            | <b>122 448</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>389 132</b>            | <b>122 448</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>389 132</b>            | <b>122 448</b>            |

## Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Anläggningstillgångar*

|                                               |    |                   |                   |
|-----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 9  | 13 765 783        | 13 167 304        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 10 | 41 421            | 62 136            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |    | <b>13 807 204</b> | <b>13 229 440</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**13 807 204**

**13 229 440**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               | 11 | 291 196        | 277 899        |
| Övriga fordringar                            | 11 | 113 741        | 97 725         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8  | 61 382         | 53 923         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>466 319</b> | <b>429 547</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 2 683 131        | 1 730 123        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>2 683 131</b> | <b>1 730 123</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>3 149 450</b> | <b>2 159 670</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 956 654**

**15 389 110**

## Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 1 126 000        | 1 126 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 141 408        | 1 091 914        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>2 267 408</b> | <b>2 217 914</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 1 071 926        | 998 973          |
| Årets resultat                  |  | 389 132          | 122 448          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>1 461 058</b> | <b>1 121 421</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>3 728 466</b> | <b>3 339 335</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                    |    |                   |                   |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 12 443 065        | 11 289 073        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |    | <b>12 443 065</b> | <b>11 289 073</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 | 246 008        | 245 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 18 921         | 37 840         |
| Övriga skulder                               |    | 28 088         | 9 403          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 492 106        | 468 459        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>785 123</b> | <b>760 702</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 956 654

15 389 110

## 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och inspråkstagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Byggnader                                | 70 år    |
| Om- och tillbyggnader före 2014          | 15 år    |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10-20 år |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Ställda säkerheter

|                                  | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: |                   |                   |
| Fastighetsinteckning             | 21 099 000        | 21 099 000        |
|                                  | <b>21 099 000</b> | <b>21 099 000</b> |

### Not 3 Rörelseintäkter

|                                  | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder             | 1 490 989                 | 1 395 314                 |
| Debitering uppvärmning           | 209 262                   | 247 795                   |
| Övriga ersättningar och intäkter | 507                       | 5 342                     |
|                                  | <b>1 700 758</b>          | <b>1 648 451</b>          |

### Not 4 Underhållskostnader

|                                                  | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparation och underhåll                 | 92 379                    | 235 772                   |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 16 331                    | 45 373                    |
|                                                  | <b>108 710</b>            | <b>281 145</b>            |

### Not 5 Driftkostnader

|                                          | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning                              | 265 190                   | 196 599                   |
| Fastighetsförsäkring                     | 53 923                    | 55 772                    |
| Självrisk / reparation försäkringsskador | 0                         | 72 400                    |
| Kabel-TV / Internet                      | 107 700                   | 116 675                   |
| Fastighetsavgift                         | 114 225                   | 123 735                   |
| Vatten,avlopp, slamsug                   | 3 442                     |                           |
|                                          | <b>544 480</b>            | <b>565 181</b>            |

### Not 6 Övriga externa kostnader

|                                    | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administration, kontor och övrigt  | 15 546                    | 23 549                    |
| Förvaltningsarvode                 | 32 933                    | 31 887                    |
| Övriga externa tjänster/ kostnader | 13 669                    | 25 169                    |
| Hyresfri månad                     | 116 616                   | 116 616                   |
|                                    | <b>178 764</b>            | <b>197 221</b>            |

**Not 7 Personalkostnader**

|                     | <b>2023-07-01</b>  | <b>2022-07-01</b>  |
|---------------------|--------------------|--------------------|
|                     | <b>-2024-06-30</b> | <b>-2023-06-30</b> |
| Styrelsearvoden     | 35 000             | 44 400             |
| Arbetsgivaravgifter | 9 829              | 12 709             |
|                     | <b>44 829</b>      | <b>57 109</b>      |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | <b>2024-06-30</b> | <b>2023-06-30</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring | 59 785            | 53 923            |
| Förutbetald kostnader  | 1 597             | 0                 |
|                        | <b>61 382</b>     | <b>53 923</b>     |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-06-30</b> | <b>2023-06-30</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 20 771 190        | 20 771 180        |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 1 533 665         | 1 533 665         |
| Inköp                                           | 811 150           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 116 005</b> | <b>22 304 845</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 137 541        | -8 930 527        |
| Årets avskrivningar                             | -212 671          | -207 014          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 350 212</b> | <b>-9 137 541</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 765 793</b> | <b>13 167 304</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 11 116 000        | 12 802 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 4 114 000         | 3 696 000         |
|                                                 | <b>15 230 000</b> | <b>16 498 000</b> |

**Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 004 604        | 1 004 604        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 004 604</b> | <b>1 004 604</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -942 468         | -921 753         |
| Årets avskrivningar                             | -20 715          | -20 715          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-963 183</b>  | <b>-942 468</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>41 421</b>    | <b>62 136</b>    |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                                     | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning skattekonto                               | 12 559         | 1              |
| Andra kortfristiga fordringar upplupen värmekostnad | 101 182        | 96 699         |
| Kundfordringar                                      | 291 196        | 277 899        |
|                                                     | <b>404 937</b> | <b>374 599</b> |

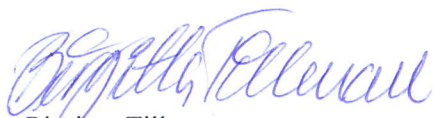
**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

|                    | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 1,69% | 11 289 073        | 11 534 073        |
| Stadshypotek 4,85% | 1 400 000         |                   |
|                    | <b>12 689 073</b> | <b>11 534 073</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                              | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden     | 35 000         | 35 000         |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 10 997         | 10 997         |
| Upplupna räntekostnader      | 24 198         | 16 158         |
| Förskottsbetalda avgifter    | 411 911        | 396 305        |
| Upplupna bokföringskostnader | 10 000         | 10 000         |
|                              | <b>492 106</b> | <b>468 460</b> |

Nora 2024-10-25



Birgitta Tillman  
Ordförande



Elias Skoglund



Björn Hovland



Claes-Olof Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-25



Per Fredriksson  
Revisor