

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Örebrolinjalen
769634-5425
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Örebro Linjalen upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2017. Föreningen äger fastigheten Örebro Linjalen 14 där de upprättat totalt 18 lägenheter. Fastigheten är belägen i centrala Örebro. Föreningen har som ändamål att bedriva bostadsrättsförening med god ekonomi . Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan.

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening per 2025-12-31.

Föreningens stadgar registrerades 26 oktober 2017.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningens medlemmar vid årets start är 11st.
Varav 5 juridiska personer.

Föreningens medlemmar vid årets slut är 11st.
Varav 5 juridiska personer.

Inga medlemmar har tillkommit eller avgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari så sänks årsavgiften, då man förhandlat sig till en lägre ränta kan årsavgiften som tidigare år har behövts höjas för att täcka de ökade räntorna sänkas med 500kr per månad och lägenhet..

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Ingesson	Ordförande	2026
Tomas Jonutis	Ledamot	2026
Petter Berggren	Ledamot	2026

Revisor och övriga funktioner

Ordinarie revisor	Uppdrag
Magnus Gustafsson,	Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	901	991	840	602
Balansomslutning	31 761	32 412	33 231	33 704
Avkastning på eget kap. (%)	-2,7	-2,8	-2,5	-2,5
Rörelsemarginal (%)	-33,6	-18,0	-26,3	-74,8
Soliditet (%)	71,0	71,5	71,7	72,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 242	1 367	1 159	830
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 176	12 301	12 425	12 519
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	52	127	99
Räntekänslighet (%)	10,0	9,0	11,0	15,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	246	241	263
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	98,0	100,0

Föreningen har ett förlustresultat på grund av föreningens avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och de ska därmed kunna bygga upp en underhållsfond trots ett bokföringsmässigt förlustresultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 866 000		-3 044 517	-643 984	23 177 499
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning		37 500	-681 484	643 984	0
Årets resultat				-612 865	-612 865
Belopp vid årets utgång	26 866 000	37 500	-3 726 001	-612 865	22 564 634

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 726 001
årets förlust	-612 865
	-4 338 866

behandlas så att avsättes till underhållsfond i ny räkning överföres	37 500
	-4 376 366
	-4 338 866

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	900 879	991 200
		900 879	991 200
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-518 046	-487 814
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-685 482	-681 516
		-1 203 528	-1 169 330
Rörelseresultat		-302 648	-178 130
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-310 217	-465 890
		-310 217	-465 853
Resultat efter finansiella poster		-612 865	-643 984
Resultat före skatt		-612 865	-643 984
Årets resultat		-612 865	-643 984

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 409 723	32 091 239
Inventarier, verktyg och installationer	7	35 731	0
		31 445 454	32 091 239
Summa anläggningstillgångar		31 445 454	32 091 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		176 574	223 451
Övriga fordringar		9	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 209	28 977
		211 792	252 468
<i>Kassa och bank</i>	8	104 211	67 944
Summa omsättningstillgångar		316 003	320 412
SUMMA TILLGÅNGAR		31 761 457	32 411 651

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 866 000	26 866 000
Fond för yttre underhåll	9	37 500	0
		26 903 500	26 866 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 726 001	-3 044 517
Årets resultat		-612 865	-643 984
		-4 338 866	-3 688 501
Summa eget kapital		22 564 634	23 177 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 736 869	0
Summa långfristiga skulder		8 736 869	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 536	8 917 941
Leverantörsskulder		74 525	5 700
Aktuella skatteskulder		59 532	57 000
Övriga skulder		2 761	859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 600	252 652
Summa kortfristiga skulder		459 954	9 234 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 761 457	32 411 651

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		-612 865	-643 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	685 482	681 516
Betald skatt		31	18 072

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

72 648 55 604

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		46 877	52 123
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 233	-13 606
Förändring av leverantörsskulder		68 825	-52 511
Förändring av kortfristiga skulder		-15 618	-33 910

Kassaflöde från den löpande verksamheten 166 499 7 700

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-39 697	0
--	--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten -39 697 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-90 536	-90 536
-------------------	--	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -90 536 -90 536

Årets kassaflöde 36 266 -82 836

Likvida medel vid årets början

8

Likvida medel vid årets början		67 944	150 780
--------------------------------	--	--------	---------

Likvida medel vid årets slut 104 210 67 944

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader	10-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- EI 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening per 2025-12-31 med hänsyn till att mer än 60% av upplåtelseerna ägs av juridiska personer. I och med detta är föreningen per bokslutsdagen skattemässigt att likställa med en ekonomisk förening.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6%, 2 216 tkr. Per 251231 är föreningen oäkta. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Förvärv av aktiebolag innehållande fastighet

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag tillämpats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen

räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser. Årsavgifterna består utav boendeavgifter, garage- och parkerings intäkter, samt driftkostnader såsom Vatten, El och Värme.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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.

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.

Skuldsättning per kvm

Fastighetslån delat med föreningens kvadratmeter.

Sparande per kvm

Resultat efter finansiella poster justerat med avskrivningar och större planerade underhållskostnader per föreningens kvadratmeter.

Räntekänslighet
Fastighetslån delat med årsavgifter.

Energikostnad
Kostnader för vatten per föreningens kvadratmeter.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (%)
Årsavgift delat med totala intäkter

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	-703 877	-802 867
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	-27 198	-24 478
Intäkt vidarefakturerad hushållsel	-50 251	-47 543
Intäkt vidarefakturerad värme	-90 498	-92 591
Intäkt vidarefakturerad V/A	-28 766	-23 401
Faktureringsavgifter	-284	-315
Öres- och kronutjämnin	-5	-4
	-900 879	-991 199

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El för belysning	64 095	58 798
Värme	90 676	92 674
Vatten och avlopp	30 290	26 736
Städning och renhållning	93 310	110 800
Reparation och underhåll av lokal	30 023	2 629
Fastighetsskatt	31 032	28 500
Fastighetsförsäkringar	18 971	14 901
Övriga lokalkostnader	16 237	63 891
Administration	90 583	86 106
Bankkostnader	3 773	2 779
Övriga externa ej avdragsgilla kostnader	1 700	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	46 500	0
Programvaror	707	0
Förbrukningsinventarier	149	
	518 046	487 814

Not 5 Räntor och utdelningar

	2025	2024
Erhållen ränta	0	-37
Erlagd ränta	310 217	465 890
	310 217	465 853

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 466 000	36 466 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 466 000	36 466 000
Ingående avskrivningar	-4 374 761	-3 693 245
Årets avskrivningar	-681 516	-681 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 056 277	-4 374 761
Utgående redovisat värde	31 409 723	32 091 239
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	31 409 723	32 091 239

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	39 697	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 697	0
Årets avskrivningar	-3 966	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 966	0
Utgående redovisat värde	35 731	0

Not 8 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	104 211	67 944
	104 211	67 944

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	37 500	0
Belopp vid årets utgång	37 500	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,32	2027-01-30	4 413 703	0
Stadshypotek AB	3,41	2028-01-30	4 413 702	0
Stadshypotek AB	4,60	2025-02-01	0	8 917 941
			8 827 405	8 917 941
Kortfristig del av långfristig skuld			90 536	8 917 941

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	681 516	681 516
	681 516	681 516

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 13 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades

Örebro den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Ingesson
Ordförande

Tomas Jonutis
Ledamot

Petter Berggren
Ledamot

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

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

PETTER GUNNAR BERGGREN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Pb
89b01d9c-436a-4540-a864-02d430b7481d - 2026-04-29 12:29:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7bfb9048-bcd3-4bfc-b139-5ce20a62147f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Karl Tomas Josef Jonutis

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Industritornet
2052c0f4-412f-4902-9494-029f7b05479e - 2026-04-29 13:17:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 65a6b09b-6666-4435-93f5-cd3441405a95 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BROR MIKAEL INGESSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf linjalen
87f0a8ae-cbab-4ce0-b135-f3df3d2dc5ed - 2026-04-29 22:17:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a9e70f1f-d1d6-4487-a903-848987ea6d0f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BO MAGNUS GUSTAFSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: representerar mig själv
b4c77a5f-1ad3-4072-90c0-b57da39da0e2 - 2026-05-05 12:52:47 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bbc412a8-42a6-4c06-8ddd-fb52ca2b393e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende