

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Örebro linjalen

769634-5425

Räkenskapsåret

2024

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 2024.

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 2024-12-31.

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

Pågrund utav de ökade räntorna på fastighetslånet under 2024 har föreningen behövt höja månadsavgifterna.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Ingesson	Ordförande	2024
Tomas Jonutis	Ledamot	2024
Marcus Westergren	Ledamot	2024
Annelie Ehn	Ledamot	2024

Revisor och övriga funktioner

Ordinarie revisor	Uppdrag
Magnus Gustafsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	991	840	602	548
Balansomslutning	32 412	33 231	33 704	34 386
Avkastning på eget kap. (%)	-2,8	-2,5	-2,5	-2,3
Rörelsemarginal (%)	-18,0	-26,3	-74,8	-82,8
Soliditet (%)	71,5	71,7	72,4	72,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 367	1 159	830	755
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 301	12 425	12 519	12 615
Sparande per kvm (kr/kvm)	52	127	99	150
Räntekänslighet (%)	9,0	11,0	15,0	17,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	241	263	212
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	98,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 301	12 425	12 519	12 615

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 förlustresultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 866 000	-2 455 129	-589 388	23 821 483
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-589 388	589 388	0
Årets resultat			-643 984	-643 984
Belopp vid årets utgång	26 866 000	-3 044 517	-643 984	23 177 499

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 044 517
årets förlust	-643 984
	-3 688 501
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 688 501
	-3 688 501

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	991 199	840 291
Övriga rörelseintäkter	4	0	16 681
		991 199	856 972
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-487 814	-400 783
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-681 516	-681 514
		-1 169 330	-1 082 297
Rörelseresultat		-178 131	-225 325
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 890	-364 137
		-465 853	-364 063
Resultat efter finansiella poster		-643 984	-589 388
Resultat före skatt		-643 984	-589 388
Årets resultat		-643 984	-589 388

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 091 239	32 772 755
		32 091 239	32 772 755
Summa anläggningstillgångar		32 091 239	32 772 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		223 451	275 574
Övriga fordringar		40	16 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 977	15 371
		252 468	307 899
<i>Kassa och bank</i>	7	67 944	150 780
Summa omsättningstillgångar		320 412	458 679
SUMMA TILLGÅNGAR		32 411 651	33 231 434

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 866 000	26 866 000
		26 866 000	26 866 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 044 517	-2 455 129
Årets resultat		-643 984	-589 388
		-3 688 501	-3 044 517
Summa eget kapital		23 177 499	23 821 483
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 917 941	9 008 477
Leverantörsskulder		5 700	58 211
Aktuella skatteskulder		57 000	55 842
Övriga skulder		859	859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 652	286 562
Summa kortfristiga skulder		9 234 152	9 409 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 411 651	33 231 434

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	9		
Resultat efter finansiella poster		-643 984	-589 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	681 516	761 239
Betald skatt		18 072	-14 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		55 604	157 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		52 123	-151 801
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 606	-1 859
Förändring av leverantörsskulder		-52 511	19 014
Förändring av kortfristiga skulder		-33 910	84 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 700	106 625
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-90 536	-68 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90 536	-68 073
Årets kassaflöde		-82 836	38 552
Likvida medel vid årets början	7		
Likvida medel vid årets början		150 780	112 228
Likvida medel vid årets slut		67 944	150 780

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

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 2024-12-31 med hänsyn till att mer än 60% av upplåtelseerna ägs av juridiska personer. I och med detta är föreningen per bokslutsdagen skattemässigt att likställas 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%, 63 tkr. Per 241231 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

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	-802 867	-631 514
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	-24 478	-23 049
Intäkt vidarefakturerad hushållsel	-47 543	-52 069
Intäkt vidarefakturerad värme	-92 591	-110 444
Intäkt vidarefakturerad V/A	-23 401	-23 215
Faktureringsavgifter	-315	0
Öres- och kronutjämnin	-4	0
	-991 199	-840 291

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	-16 681
	0	-16 681

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El för belysning	58 798	51 887
Värme	92 674	97 835
Vatten och avlopp	26 736	24 924
Städning och renhållning	110 800	54 751
Reparation och underhåll av lokal	2 629	0
Fastighetsskatt	28 500	28 500
Fastighetsförsäkringar	14 901	14 909
Övriga lokalkostnader	63 891	9 051
Administration	86 106	89 820
Bankkostnader	2 779	2 816
Övriga externa ej avdragsgilla kostnader	0	800
Reparation och underhåll av fastighet	0	25 490
	487 814	400 783

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 466 000	36 466 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 466 000	36 466 000
Ingående avskrivningar	-3 693 245	-3 011 731
Årets avskrivningar	-681 516	-681 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 374 761	-3 693 245
Utgående redovisat värde	32 091 239	32 772 755
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	32 091 239	32 772 755

Not 7 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	67 944	150 780
	67 944	150 780

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån 8 917 941 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder som förfaller mellan 1-4 år från balansdagen	0	0
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	8 917 941	9 008 477
	8 917 941	9 008 477

Not 9 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	37	74
Erlagd ränta	681 516	681 541
	681 553	681 615

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	681 516	681 514

	681 516	681 514
--	----------------	----------------

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 12 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

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

Örebro den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Ingesson

Tomas Jonutis

Marcus Westergren

Annelie Ehn

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

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende