

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Yxtabacken Fyra
769634-3628

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Yxtabacken Fyra får härmed upprätta 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 fastigheterna Örebro Yxta 4:15 samt 4:16 på vilka man under 2017/2018 uppförde 2 parhus med totalt 4 stycken lägenheter. Fastigheterna är belägna norr om de centrala delarna av Örebro. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Stefan Allmyr	Ordförande	2026
Per Magnusson	Ledamot	2026
Emely Sager	Ledamot	2026
Erik Skjöldebrand	Ledamot	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Niclas Sandvall	CGN Revision AB	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Erik Skjöldebrand	2026
Emely Sager	2026
Per Magnusson	2026

Fastigheter

Byggnadsår: 2018
Tomt: 2 535 kvm
Lägenheter: 4 st
Total boyta: 475 kvm

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: AM Ekonomitjänst AB
Avfallshantering: Örebro kommun
Vatten och avlopp: Örebro kommun
Försäkring: Länsförsäkringar Bergslagen

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 7 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	372	427	322	249	249
Resultat efter finansiella poster	-246	-275	-405	-305	-269
Soliditet (%)	52	53	53	55	56
Skuld per kvm boyta (kr)	13 036	13 103	13 120	13 154	13 221
Skuld per kvm (kr/kvm)	2 433	13 103	13 120	13 154	13 221
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	899	678	525	525
Sparande per kvm (kr/kvm)	98	37	-236	-26	51
Räntekänslighet (%)	17	15	19	25	25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	43	33	48	20	55
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100

För året har nyckeltalet Skuldper kvm (kr/kvm) räknats om varför det uppstår bristande jämförelse med tidigare år.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på att föreningen valt att inte kompensera räntekostnaderna med ökade avgifter.
Föreningen har utgått från likviditeten när man bestämt storlek på avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 780 000	134 894	-1 692 178	-275 112	6 947 604
Disposition av föregående års resultat:		23 610	-298 722	275 112	0
Årets resultat				-246 240	-246 240
Belopp vid årets utgång	8 780 000	158 504	-1 990 900	-246 240	6 701 364

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 990 900
årets förlust	-246 240
	-2 237 140

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	23 610
i ny räkning överföres	-2 260 750
	-2 237 140

Avsättning till underhållsfond görs med 50 kr/kvm.

Föreningens 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			
Årsavgifter och hyror	2	372 400 372 400	426 934 426 934
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-56 206	-43 217
Övriga kostnader	4	-19 011	-36 376
Personalkostnader	5	-3 408	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 599	-292 599
		-371 224	-372 192
Rörelseresultat		1 176	54 742
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 416 -247 416	-329 854 -329 854
Resultat efter finansiella poster		-246 240	-275 112
Resultat före skatt		-246 240	-275 112
Årets resultat		-246 240	-275 112

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 887 975	13 180 574
		12 887 975	13 180 574
Summa anläggningstillgångar		12 887 975	13 180 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 113
		65	2 178
<i>Kassa och bank</i>		54 409	23 724
Summa omsättningstillgångar		54 474	25 902
SUMMA TILLGÅNGAR		12 942 449	13 206 476

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 780 000

8 780 000

Fond för yttre underhåll

158 504

134 894

8 938 504

8 914 894

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 990 900

-1 692 178

Årets resultat

-246 240

-275 112

-2 237 140

-1 967 290

Summa eget kapital

6 701 364

6 947 604

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

0

6 216 000

Summa långfristiga skulder

0

6 216 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 192 000

8 000

Leverantörsskulder

16 708

0

Övriga skulder

0

2 638

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

32 377

32 234

Summa kortfristiga skulder

6 241 085

42 872

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 942 449

13 206 476

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-246 240

-275 112

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

9

292 599

292 599

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

46 359

17 487

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 113

-21

Förändring av leverantörsskulder

16 708

0

Förändring av kortfristiga skulder

-2 495

-18 980

Kassaflöde från den löpande verksamheten

62 685

-1 514

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-32 000

-8 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-32 000

-8 000

Årets kassaflöde

30 685

-9 514

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

23 724

33 238

Likvida medel vid årets slut

54 409

23 724

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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
- El	20 år
- Fasad	25 år
- Fönster	20 år
- Yttertak	20 år
- Ventilation	20 år
- Inre ytskikt	10 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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.

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 ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 21,6%, 95 508 kr (21,4%, 94 624 kr). Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

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.

Skuld per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	372 400	426 934
	372 400	426 934

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	20 442	15 806
Städning och renhållning	14 082	10 060
Fastighetsförsäkring	14 482	12 942
Samfällighetsförening	7 200	4 409
	56 206	43 217

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Revisionskostnader	0	15 000
Redovisningskostnader	15 596	20 025
Övriga externa kostnader	3 416	1 351
	19 012	36 376

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda, personalkostnader består av utbetalda styrelsearvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 180 000	15 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 180 000	15 180 000
Ingående avskrivningar	-1 999 426	-1 706 827
Årets avskrivningar	-292 599	-292 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 292 025	-1 999 426
Utgående redovisat värde	12 887 975	13 180 574
Taxeringsvärden byggnader	2 196 000	2 196 000
Taxeringsvärden mark	690 000	690 000
	2 886 000	2 886 000
Bokfört värde byggnader	11 317 228	11 609 827
Bokfört värde mark	1 570 747	1 570 747
	12 887 975	13 180 574

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	3,35	2026-03-18	6 192 000	6 224 000
			6 192 000	6 224 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 192 000	8 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	6 088 000
	0	6 088 000

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	292 599	292 599
	292 599	292 599

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 400 000	6 400 000
	6 400 000	6 400 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-07-06

Örebro

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Allmyr
Ordförande

Per Magnusson

Emely Sager

Erik Skjöldebrand

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

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557583007385

Dokument

Årsredovisning BRF Yxtabacken Fyra 2025-12-31
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-07-06 20:39:35 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-07-07 12:10:47 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Niclas Sandvall (NS)
CGN Revision AB
Personnummer 198907286655
niclas.sandvall@cgnrevision.se
+46765013788



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS SANDVALL"
Signerade 2026-07-07 12:10:47 CEST (+0200)

Stefan Allmyr (SA)
Bostadsrättsföreningen Yxtabacken Fyra
Personnummer 197110066672
stefan.allmyr@telia.com
+4670-3501466



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ALLMYR"
Signerade 2026-07-06 22:53:21 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557583007385

Per Magnusson (PM)

Bostadsrättsföreningen Yxtabacken Fyra
Personnummer 8407087579
p3r.magnusson@gmail.com
+4673-5357203



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER MAGNUSSON"
Signerade 2026-07-06 23:31:20 CEST (+0200)

Erik Skjöldebrand (ES1)

Bostadsrättsföreningen Yxtabacken Fyra
Personnummer 7307057179
skjoldebrand@gmail.com
+4676-8895049



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Erik Wilhelm A Skjöldebrand"
Signerade 2026-07-06 23:38:24 CEST (+0200)

Emely Sager (ES2)

Bostadsrättsföreningen Yxtabacken Fyra
Personnummer 197612046669
emely76@hotmail.com
+4673-1542940



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emely Sofia Ramona Sager"
Signerade 2026-07-06 21:37:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

