

Bostadsrättsföreningen Mullbärsträdet i Örebro

Org.nr: 769621-3300

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mullbärsträdet i Örebro, 769621-3300, med säte i Örebro, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Ordförande	Anton Libeck	2026-06-10
Ledamot	Angelika Råbom	2026-06-10
Ledamot	Christer Wallin	2026-06-10
Ledamot	Tommy Rosmark	2026-06-10
Ledamot	Linnea Lindén	Avgått under året
Suppleant	Jonas Holmqvist	2026-06-10
Suppleant	Eva Ejdeholt	2026-06-10

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Åsa Axell
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åsa Karlsson sammankallande, och Kajsa Westerberg

Föreningen har under hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-11. Styrelsen har under året hållit 8 stycket protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit två i föreningen av styrelsen ledamöter.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullbärsträdet i Örebro kommun med därpå uppförd byggnad med 48 lägenheter och 20 lokaler/förråd. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Lövstagatan 21 A-F.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, 5 hyresrättslägenheter, samt 26 parkeringsplatser. I fastigheten finns två tvättstugor, torkrum och cykelrum. Alla lägenheter har ett förråd i källare och vind.

Lägenhetsfördelning (inkl hyresrätter)

1 rok	2 rok	3 rok
12	24	12

Total tomtarea:	3 669	kvm
Total bostadsarea:	2 754	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 454	kvm
- varav hyresrättsarea:	300	kvm
Total lokalarea:	419	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring



Förvaltning och väsentliga avtal

FF-Fastighetsservice har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FF-Fastighetsservice
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Telenor
Städning	FF-Fastighetsservice
Avfallshantering	Örebro kommun & Prezero Recycling
Elavtal avseende volym	E.on & Jämtkraft
Fjärrvärme	E.on
Vatten	Örebro kommun
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna

Reparationer och Underhåll

För att bevara fastigheten i gott skick utförs löpande reparationer av skador och underhåll av normala förslitningar. Utöver att ta in externa tjänster för att uppnå gott skick på fastigheten har föreningen även två städdagar varje år där medlemmarna tillsammans hjälps åt att städa och renovera i och runt om fastigheten för att skapa en trivsamt miljö samt skapa en god och trygg sammanhållning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-02-17. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 224 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett stort relining arbete av fastighetens avlopp utförts, ett proaktivt underhållsarbete för att säkerställa långsiktig hållbarhet.

En hyresrätt har gjorts om och sålts som bostadsrätt.

Väsentliga händelser kommande år:

Under 2026 planer föreningen att se över skicket på balkonger och utför dem eventuella åtgärder som är nödvändiga.

Avgifterna för bostadsrätter höjs med 7% 1 januari 2026.

Avgifterna för hyresrätter höjs med den % som kommer fram av de årliga förhandlingarna från 1 april 2026 i enlighet med hyresgästföreningens rekommendation.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

I årsavgiften ingår vatten och värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Tv och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 856	2 856	2 881	2 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 254	- 143	- 45	96
Sparande / kvm	217	236	265	336
Soliditet, %	61	61	59	55
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	863	851	849	826
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	73	72	74
Energikostnad / kvm	262	214	202	177
Skuldsättning / kvm	5 951	6 044	6 547	7 586
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 694	7 815	8 465	9 808
Räntekänslighet	8.6	9.2	10.0	11.9

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 främst med hänsyn till de gjorda avskrivningarna. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Förlusten har ökat under året till följd av ökande räntekostnader vid omsättning av lån. Styrelsen har beslutat om en höjning med 7% inför 2026 för att motverka underskottet.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 212 500	1 681 233	1 926 714	- 2 256 522	- 142 539
Upplåtelse av ny bostadsrätt	675 000	320 000			
Disposition enligt föreningsstämma				-142 539	142 539
Avsättning till underhållsfond			224 000	-224 000	
Anspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					- 253 672
Vid årets slut	29 887 500	2 001 233	2 150 714	- 2 623 061	- 253 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 623 061
Årets resultat före fondförändring	- 253 672
Summa över/underskott	- 2 876 733

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 876 733
Totalt	- 2 876 733

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 855 712

2 855 602

Övriga rörelseintäkter

3

17 231

3 598

Summa rörelseintäkter

2 872 943

2 859 200

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader

4

-1 495 784

-1 501 278

Övriga kostnader

5

-216 911

-178 665

Personalkostnader

6

-104 084

-104 084

Avskrivning av anläggningstillgångar

7

-898 075

-891 595

Summa rörelsekostnader

-2 714 854

-2 675 622

RÖRELSERESULTAT

158 089

183 578

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

25 897

37 842

Räntekostnader

-437 659

-363 958

Summa finansiella poster

-411 762

-326 116

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-253 673

-142 538

RESULTAT FÖRE SKATT

-253 673

-142 538

ÅRETS RESULTAT

-253 673

-142 538



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	47 786 890	47 189 682
Inventarier, verktyg och installationer	9	46 165	54 688
Summa materiella anläggningstillgångar		47 833 055	47 244 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 833 055	47 244 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 254	9 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	143 148	135 787
Kundfordringar		3 846	0
Summa kortfristiga fordringar		156 248	145 301
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 027 109	2 718 219
Summa kassa och bank		3 027 109	2 718 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 183 357	2 863 520
SUMMA TILLGÅNGAR		51 016 412	50 107 890



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 888 733	30 893 733
Fond för yttre underhåll		2 150 714	1 926 714
Summa bundet eget kapital		34 039 447	32 820 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 623 061	-2 256 522
Årets resultat		-253 672	-142 539
Summa fritt eget kapital		-2 876 733	-2 399 061
SUMMA EGET KAPITAL		31 162 714	30 421 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	8 023 776	5 982 299
Summa långfristiga skulder		8 023 776	5 982 299
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 023 776	5 982 299
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	10 857 780	13 195 225
Leverantörsskulder		505 218	190 978
Skatteskulder		7 797	-1 971
Övriga skulder		48 644	48 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	, 14	410 483	271 329
Summa kortfristiga skulder		11 829 922	13 704 205
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 829 922	13 704 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 016 412	50 107 890



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	158 089	183 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	898 075	891 595
Summa	1 056 164	1 075 172
Erhållen ränta	25 897	37 842
Erlagd ränta	-437 659	-363 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	644 403	749 056
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-10 947	-21 986
Minskning av rörelseskulder	463 162	-9 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 096 618	718 050
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-59 660
Förvärv av materiala anläggningstillgångar	-1 486 760	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 486 760	-59 660
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Insatser	995 000	
Förändring av långfristiga skulder		
Amortering av skuld	-295 968	-1 595 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	699 032	-1 595 968
Årets kassaflöde	308 890	-937 578
Likvida medel vid årets början	2 718 219	3 655 798
Likvida medel vid årets slut	3 027 109	2 718 219



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. 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 har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Genomsnittlig avskrivning % (år)
Byggnader	2,1
Inventarier, maskiner och installationer	14,3



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 049 530	1 921 812
Övriga årsavgifter	149 340	167 560
Hyror bostäder	316 851	391 660
Hyror lokaler	194 778	173 688
Hysesintäkter p-platser	81 596	91 323
Hysesintäkter mobilmast	60 568	95 377
Övriga hyresintäkter	5 449	14 182
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-2 400	0
Totalt årsavgifter och hyror	2 855 712	2 855 602

Övriga årsavgifter avser Kabel-TV och Bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 715	3 651
Övriga intäkter	50	-53
Övriga ersättningar och intäkter	11 466	0
Totalt övriga rörelseintäkter	17 231	3 598

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	478 303	453 793
Vatten och avlopp	112 701	91 188
Sophämtning	129 170	115 238
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	79 698
Fastighetsskötsel	77 578	84 892
Fastighetsstäd	44 469	92 402
Bredband/kabel-TV	140 426	137 471
Fastighetsförsäkring	77 884	69 754
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	103 432	77 340
Reparationer	159 018	101 580
Snöröjning/sandning	38 097	56 866
Fastighetsel	131 702	133 753
Övriga taxebundna kostnader	3 004	7 302
Totalt driftskostnader	1 495 784	1 501 278

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	91 739	113 950
Revisionsarvode	34 000	18 500
Reklam och PR	6 790	0
Bankkostnader	5 182	4 241
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 936	0
Övriga kostnader	62 264	41 974
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 999	0
Totalt övriga kostnader	216 911	178 665

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	24 884	24 884
Styrelsearvode	79 200	79 200
Totalt personalkostnader	104 084	104 084



Not 7. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	889 552	886 623
Inventarier, maskiner och installationer	8 523	4 972
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	898 075	891 595

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	42 410 888	42 410 888
Mark	12 560 400	12 560 400
Årets anskaffning byggnader	1 486 760	0
Utgående anskaffningsvärden	56 458 048	54 971 288
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 781 606	- 6 894 983
Årets avskrivning på byggnader	- 889 552	- 886 623
Utgående avskrivningar	-8 671 158	-7 781 606
Utgående redovisat värde	47 786 890	47 189 682
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 765 834	34 629 282
Mark	12 560 400	12 560 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 090 000	31 888 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	17 200 000
	47 890 000	49 088 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	59 660	59 660
Utgående anskaffningsvärden	59 660	59 660
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 972	0
Årets avskrivningar	- 8 523	- 4 972
Utgående avskrivningar	- 13 495	- 4 972
Utgående redovisat värde	46 165	54 688

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 480	0
Upplupna ränteintäkter	25 845	0
Förutbetalda försäkringspremier	65 447	64 794
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 376	70 993
Summa	143 148	135 787

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 437 776	1 128 885
Placeringskonto SBAB	1 589 333	1 589 333
Summa	3 027 109	2 718 218



Not 12. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Mullbärsträdet 6	26 800 000	26 800 000
Summa:	26 800 000	26 800 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 154557	2026-03-01	1,53 %	5 982 299	6 118 299
Stadshypotek 292050	2026-03-03	2,55 %	4 786 917	4 858 321
Stadshypotek 344840	2027-12-01	2,79 %	8 112 340	8 200 904
Summa skulder till kreditinstitut			18 881 556	19 177 524
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 857 780	-13 195 225
			8 023 776	5 982 299

Under nästa räkenskapsår ska förening amortera 295 968 kr samt omsätta lån för 10 769 216 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Förutsatt att lånen förnyas på förfallodagen beräknas skulden om 5 år uppgå till 17 401 716 kr.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-37 183	-31 834
Förutbetalda intäkter	-228 572	-219 706
Upplupna revisionsarvoden	-25 000	-15 000
Upplupna driftskostnader	-77 351	-4 788
Förutbetalda hyresintäkter antenner	-42 377	0
Summa	-410 483	-271 328



Underskrifter

Örebro underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11

Anton Libeck
Ordförande

Angelika Råbom
Ledamot

Christer Wallin
Ledamot

Tommy Rosmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borevision
Åsa Axell
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2026



1561 Brf Mullbärsträdet i Örebro -
Årsredovisning2600528.pdf
(144337 byte)
SHA-512: 5cc33c30bfe5c0fb00c6b8daf1b020b59c5e6
5295232dbb14371e0705bcb634d3460a98ba6167bd0f8b
c2b044bdcd26a2a25129b8ad7d81e23dcc2ad7b688844

Underskrifter

2026-05-28 09:44:52 (CET)



Angelika Irena Råbom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 16:14:14 (CET)



Anton Douglas Libeck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-28 09:49:14 (CET)



Hans Christer Vallin Antia

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-28 09:47:39 (CET)



Tommy Rosmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-30 09:09:50 (CET)



Åsa Katarina Cronvall Axell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1561 Brf Mullbärsträdet, Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5097f907d955a5aaa4b36c282c3f43104fcaa42a2f75e0e29c4b9accb21a48ed0412559a0f435fb47f1447b0bb8c32d573c0e83e7b20d3058235b4ec56bc53



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mullbärsträdet i Örebro, org.nr. 769621-3300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mullbärsträdet i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mullbärsträdet i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-05-30 07:09:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.