

Årsredovisning

BRF Mullbärsträdet i
Örebro
Org nr: 769621-3300

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mullbärsträdet i
Örebro får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens stadgar registrerades 2020-08-18.

Föreningen har sitt säte i Örebro Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-09.

I resultatet ingår avskrivningar med 887 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 842 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullbärsträdet 6, med adress Lövstagatan 21 A-F i Örebro Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter samt 20 lokaler/förråd som hyrs ut. I övrigt finns två tvättstugor, torkrum och cykelrum. Byggnaden uppfördes 1944.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	20
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätter	6
Antal lokaler	20
Antal p-platser	26

Total tomtarea	3 669 m ²
Total bostadsarea	2 754 m ²
Varav hyresrätter	300 m ²
Total lokal area	419 m ²

Årets taxeringsvärde	49 088 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 088 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
E.on	Fjärrvärme och elnätsavgift
Svensk naturenergi	El från vindkraft
Örebro kommun	Vatten och avfall
Sita	Avfall
Telenor	TV/Bredband
FF Fastighetsservice	Fastighetsskötsel & lokalvård
Bostadsrätterna	Styrelserådgivning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 och planerat underhåll för 193. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Underhållsplan finns och har uppdaterats under 2023.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	78 234
Bytt källardörrar	114 818


Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Libeck	Ordförande	2024
Marika Sjödin	Ledamot	2024
Åsa Karlsson	Ledamot	2024
Lilia Berglund	Ledamot	2024
Tommy Rosmark	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Holmqvist	Suppleant	2024
William Uddling	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Åsa Axell	Revisor	BoRevision
BoRevision	Revisor suppleant	BoRevision

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr o tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	2 881	2 726	2 880	2 576	2 519
Resultat efter finansiella poster tkr	-45	96	165	-285	-210
Resultat exkl avskrivningar tkr	842	982	1 052	601	676
Soliditet %	59	55	55	54	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	72	74	70	76	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	849	826	825	805	751
Energikostnad kr/kvm	202	177	181	148	161
Sparande kr/kvm	326	336	380	303	242
Skuldsättning kr/kvm	6 547	7 586	7 679	7 930	8 236
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 465	9 808	9 929	10 253	10 649
Räntekänslighet %	10,0	11,9	12,0	12,7	14,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. *hke*

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysningar vid förlust under året:

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året samt ökade driftskostnader (främst uppvärmning). Underhållsåtgärderna finansieras med tidigare reserverade medel, och bedöms därför inte påverka föreningens förmåga att infria framtida ekonomiska åtaganden. För att mota de ökade driftskostnaderna i övrigt har en höjning av årsavgifterna med 3% skett fr o m 2024.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 212 500	1 681 233	1 671 766	-2 052 115	95 656
Disposition enl. årsstämmobeslut				95 656	-95 656
Reservering underhållsfond			224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-193 052	193 052	
Årets resultat					-45 115
Vid årets slut	29 212 500	1 681 233	1 702 714	-1 987 407	-45 115

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 956 459
Årets resultat	-45 115
Årets fondreservering enligt stadgarna	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	193 052
Summa	-2 032 522

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 032 522

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 2 880 845	2 725 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3 18 073	23 633
Summa rörelseintäkter	2 898 918	2 749 202
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -1 570 533	-1 252 781
Övriga externa kostnader	Not 5 -185 708	-182 515
Personalkostnader	Not 6 -104 083	-104 081
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-886 623	-886 623
Summa rörelsekostnader	-2 746 947	-2 426 000
Rörelseresultat	151 971	323 202
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 217
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 898	39 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	-270 984	-277 444
Summa finansiella poster	-197 086	-227 546
Resultat efter finansiella poster	-45 115	95 656
Årets resultat	-45 115	95 656

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	48 076 305	48 962 927
Summa materiella anläggningstillgångar		48 076 305	48 962 927
Summa anläggningstillgångar		48 076 305	48 962 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	753
Övriga fordringar		12 897	6 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	110 358	164 692
Summa kortfristiga fordringar		123 315	171 793
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	3 655 798	6 106 595
Summa kassa och bank		3 655 798	6 106 595
Summa omsättningstillgångar		3 779 112	6 278 389
Summa tillgångar		51 855 417	55 241 316

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 893 733	30 893 733
Fond för yttre underhåll		1 702 714	1 671 766
Summa bundet eget kapital		32 596 447	32 565 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 987 407	-2 052 116
Årets resultat		-45 115	95 656
Summa fritt eget kapital		-2 032 522	-1 956 459
Summa eget kapital		30 563 925	30 609 040
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 319 203	20 773 492
Summa långfristiga skulder		14 319 203	20 773 492
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 454 289	3 295 968
Leverantörsskulder		163 327	94 978
Skatteskulder		15 029	11 842
Övriga skulder	Not 11	9 559	48 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 084	407 357
Summa kortfristiga skulder		6 972 289	3 858 784
Summa eget kapital och skulder		51 855 417	55 241 316

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-45 115	95 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	886 623	886 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	841 508	982 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	48 479	-19 089
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-44 817	47 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	845 170	1 011 027
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 295 968	-295 968
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 295 968	-295 968
Årets kassaflöde	-2 450 798	715 059
Likvidamedel vid årets början	6 106 595	5 391 536
Likvidamedel vid årets slut	3 655 797	6 106 595
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	-1	0

0
MAZ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisning av lån

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2024. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader redovisas som kortfristiga, i enlighet med god redovisningssed. Styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfallodagen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

För byggnaden tillämpas komponentavskrivning. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserat på ursprungligt anskaffningsvärde:

Byggnad: 2,1%

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *åne*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 913 712	1 858 116
Hyror, bostäder	402 596	378 713
Hyror, lokaler	193 368	187 642
Hyror, p-platser	70 200	70 200
Hyror, övriga	143 021	62 731
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-5 328	-1 648
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 099	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 250	0
Kabel-tv avgifter	169 625	169 815
Summa nettoomsättning	2 880 845	2 725 569

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	11 883	12 007
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	6 194	11 626
Summa övriga rörelseintäkter	18 073	23 633

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-193 052	-83 408
Reparationer	-59 418	-14 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 152	-81 792
Försäkringspremier	-62 769	-59 025
Kabel- och digital-TV	-171 179	-154 500
Obligatoriska besiktningar	-22 500	0
Snö- och halkbekämpning	-69 865	-64 746
Förbrukningsinventarier	-2 135	-3 900
Vatten	-88 532	-82 327
Fastighetsel	-97 626	-104 494
Uppvärmning	-455 250	-376 051
Sophantering och återvinning	-108 526	-83 392
Förvaltningsarvode drift	-154 529	-145 056
Summa driftskostnader	-1 570 533	-1 252 781

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-145 998	-138 190
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 638	-2 042
Kreditupplysningar	-94	-2 396
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 725	-9 405
Medlems- och föreningsavgifter	-6 090	-6 000
Konsultarvoden	-2 625	0
Bankkostnader	-3 184	-3 233
Övriga externa kostnader	-3 229	0
Summa övriga externa kostnader	-185 708	-182 515

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-79 200	-79 198
Sociala kostnader	-24 883	-24 883
Summa personalkostnader	-104 083	-104 081

max

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 410 888	42 410 888
Mark	12 560 400	12 560 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 971 288	54 971 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 008 361	-5 121 738
	-6 008 361	-5 121 738
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-886 623	-886 623
	-886 623	-886 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 894 984	-6 008 361
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 076 305	48 962 927
Varav		
Byggnader	35 515 905	36 402 527
Totalt taxeringsvärde	49 088 000	49 088 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 888 000</i>	<i>31 888 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 200 000</i>	<i>17 200 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	47 472	17 678
Förutbetalda försäkringspremier	56 795	51 410
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	34 548
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	42 795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 090	18 261
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 358	164 692

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 042 396	4 015 426
Transaktionskonto	613 402	2 091 169
Summa kassa och bank	3 655 798	6 106 595

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	20 773 492	24 069 460
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-224 564	-295 968
Nästa års omsättning av lån	-6 229 725	-3 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 319 203	20 773 492

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,53%	2023-12-01	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-03-01	6 301 129,00	0,00	71 404,00	6 229 725,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-03-01	8 378 032,00	0,00	88 564,00	8 289 468,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-03-01	6 390 299,00	0,00	136 000,00	6 254 299,00
Summa			24 069 460,00	0,00	3 295 968,00	20 773 492,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 tkr samt omsätta lån för 6 229 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 184 tkr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	48 639
Kortfristig skuld korrigeras under kommande år	9 559	0
Summa övriga skulder	9 559	48 639

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO 2024-03-26

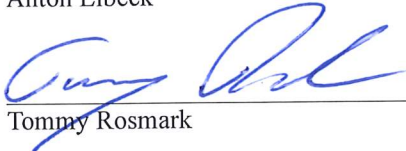
Ort och datum



Anton Libeck



Marika Sjödin



Tommy Rosmark

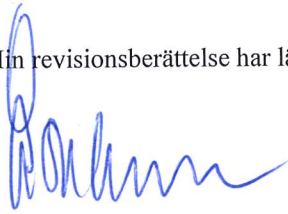


Åsa Karlsson



Lilia Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 240411



Åsa Axell
BoRevision AB

BRF Mullbärsträdet i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Mullbärsträdet i Örebro i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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 år 2023.

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 2023 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. *Uax*

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 år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den 11 april 2024

.....
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB