

# Årsredovisning 2024 - 2025

## Brf Malmplan i Örebro

769632-9346



 HJlgRzAshg-ByEgRf0jhxx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmplan i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gurkan 1	2017	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 20 bostadsrätter om totalt 1 403 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 403 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Malin Persson	Ordförande
Emma Lado	Styrelseledamot
Lena Andersson	Styrelseledamot
Anton Markskog	Suppleant
Christoffer Jonasson	Suppleant

### Valberedning

Ebba Carlsson  
Nike Lado

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Simon Arnelund    Revisor                      BoRevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-11. Extra insättning från medlemmarna för att täcka reparationskostnader av fastigheten.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

**2024-2025** ● Underhåll av portar och lås

**2024** ● Värme, byte av radiatorer i objekt 10

**2021-2023** ● Värme: byte radiatorventiler och injustering, cirkulationspump och expansionskärl

**2020-2021** ● Ventilation

### Planerade underhåll

**2030-2032** ● Fasad

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning Simpleko AB

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet har nybyggnadsår 1955. Ombyggnad skedde 2017 och föreningen köpte fastigheten 2017 genom paketering.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 92 998 kronor - större delen av kostnaden gick till att reparera vattenskada i hyreslägenheten (objekt 21). Även underhåll av föreningens portar och lås

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 31 168 kronor - installation av radiatorer i lägenhet objekt 10 pga underdimensionerade radiatorer

#### Förändringar i avtal

Föreningens telefonabonnemang (Hallon) är uppsagt. Städning av trapphus och föreningens gemensamma tv- och internetavtal är uppsagt sedan tidigare verksamhetsår.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har beviljat 4 st andrahandsupplåtelser.

Förenings hyresrätt är uppsagd from mars 2024 och står nu som outhyrd. Styrelsens avsikt är att sälja lägenheten som bostadsrätt i enlighet med tidigare stämmobeslut. Pga vattenskadan i hyresrätten har lägenheten inte kunnat läggas ut för försäljning eller hyras ut.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 274 311	1 206 231	992 063	972 862
Resultat efter fin. poster	-530 409	-494 301	-519 921	-676 211
Soliditet (%)	62	62	63	63
Yttre fond	898 597	678 269	402 859	273 892
Taxeringsvärde	23 000 000	23 600 000	23 600 000	23 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	854	697	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	96,8	95,7	95,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 358	12 486	12 518	12 648
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 058	12 183	12 214	12 341
Sparande per kvm totalyta, kr	106	109	91	84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	22	24	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	152	134	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	31	83
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	205	190	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	3,19	2,25	1,61
Räntekänslighet (%)	13,48	14,62	17,96	18,51

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 118 tkr.

För att säkerställa föreningens långsiktiga finansiella stabilitet har följande åtgärder vidtagits:

- En översyn av föreningens underhållsplan har genomförts och den uppdaterad underhållsplan ligger till grund för planering av framtida investeringar och kostnader.
- Avgifterna för verksamhetsåret 2025/2026 har höjts med 4%
- Föreningen amorterar löpande på ett lån och skulden planeras vara fullt avbetald under hösten 2025. Detta kommer att minska skuldsättningen och förbättra kassaflödet framöver.
- Föreningen förbereder även försäljning av föreningens nuvarande hyreslägenhet för att omvandla till bostadsrätt i föreningen.

### Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	32 075 000	-	-	32 075 000
Fond, yttre underhåll	678 269	-	220 328	898 597
Balanserat resultat	-3 689 484	-494 301	-220 328	-4 404 113
Årets resultat	-494 301	494 301	-530 409	-530 409
<b>Eget kapital</b>	<b>28 569 484</b>	<b>0</b>	<b>-530 409</b>	<b>28 039 076</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 404 113
Årets resultat	-530 409
<b>Totalt</b>	<b>-4 934 521</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	127 267
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 168
Balanseras i ny räkning	-5 030 620
	<b>-4 934 521</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 274 311	1 206 231
Övriga rörelseintäkter	3	906	1 495
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 275 217</b>	<b>1 207 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-493 888	-395 370
Övriga externa kostnader	9	-75 214	-112 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647 928	-647 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 217 030</b>	<b>-1 155 681</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>58 186</b>	<b>52 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-588 602	-546 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-588 595</b>	<b>-546 345</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-530 409</b>	<b>-494 301</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-530 409</b>	<b>-494 301</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	44 931 198	45 579 126
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 931 198</b>	<b>45 579 126</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 931 198</b>	<b>45 579 126</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 272	7 670
Övriga fordringar	12	652	1 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 582	17 039
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 506</b>	<b>26 193</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		192 441	256 835
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>192 441</b>	<b>256 835</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>228 947</b>	<b>283 028</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 160 145</b>	<b>45 862 154</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 075 000	32 075 000
Fond för yttre underhåll		898 597	678 269
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 973 597</b>	<b>32 753 269</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 404 113	-3 689 484
Årets resultat		-530 409	-494 301
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 934 521</b>	<b>-4 183 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 039 076</b>	<b>28 569 484</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 222 820	16 836 598
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 222 820</b>	<b>16 836 598</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 694 798	256 204
Leverantörsskulder		26 600	26 807
Skatteskulder		4 629	3 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	172 222	169 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 898 249</b>	<b>456 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 160 145</b>	<b>45 862 154</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	58 186	52 044
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	647 928	647 928
Erhållen ränta	7	8
Erlagd ränta	-590 301	-531 608
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>115 820</b>	<b>168 372</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 313	575
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 282	21 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>110 790</b>	<b>190 812</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-175 184	-43 796
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-175 184</b>	<b>-43 796</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-64 394</b>	<b>147 016</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>256 835</b>	<b>109 819</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>192 441</b>	<b>256 835</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Malmplan i Örebro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom sk "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,94 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 185 384	1 168 920
Övriga årsavgifter	70 000	0
Hysesintäkter, bostäder	0	13 500
Pantförskrivningsavgift	1 719	3 150
Överlåtelseavgift	2 866	5 372
Andrahandsuthyrning	14 342	15 289
<b>Summa</b>	<b>1 274 311</b>	<b>1 206 231</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturering	906	1 494
Öres- och kronutjämning	-1	1
<b>Summa</b>	<b>906</b>	<b>1 495</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturering	906	1 494
<b>Summa</b>	<b>906</b>	<b>1 494</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	12 571	19 737
Rep försäkringskada	80 427	0
<b>Summa</b>	<b>92 998</b>	<b>19 737</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	31 168	0
<b>Summa</b>	<b>31 168</b>	<b>0</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	30 326	30 333
Uppvärmning	201 265	213 445
Vatten	45 667	43 532
Sophämtning	29 270	28 002
<b>Summa</b>	<b>306 528</b>	<b>315 312</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	26 084	24 597
Fastighetsskatt	36 204	34 230
<b>Summa</b>	<b>62 288</b>	<b>58 827</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	2 204	981
Juridiska kostnader	0	13 050
Lämnade skadestånd	0	27 000
Revisionsarvoden	15 500	13 500
Ekonomisk förvaltning	43 267	41 698
Övriga förvaltningskostnader	6 417	2 844
Överlåtelsekostnad	2 866	5 372
Pantsättningskostnad	1 719	3 150
Övriga externa kostnader	3 241	4 789
<b>Summa</b>	<b>75 214</b>	<b>112 383</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	588 602	546 353
<b>Summa</b>	<b>588 602</b>	<b>546 353</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	49 891 500	49 891 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>49 891 500</b>	<b>49 891 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 312 374	-3 664 446
Årets avskrivning	-647 928	-647 928
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 960 302</b>	<b>-4 312 374</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 931 198</b>	<b>45 579 126</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 420 000</i>	<i>16 420 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 600 000
<b>Summa</b>	<b>23 000 000</b>	<b>23 600 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	652	111
Övriga fordringar	0	1 373
<b>Summa</b>	<b>652</b>	<b>1 484</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	74
Försäkringspremier	6 584	6 329
Förvaltning	10 998	10 636
<b>Summa</b>	<b>17 582</b>	<b>17 039</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,30 %	5 611 410	5 611 410
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,52 %	5 611 410	5 611 410
Stadshypotek AB	2025-10-30	1,54 %	5 613 778	5 613 778
Stadshypotek AB	2025-07-30	3,70 %	81 020	256 204
<b>Summa</b>			<b>16 917 618</b>	<b>17 092 802</b>
Varav kortfristig del			5 694 798	256 204

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 917 618 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
El	2 331	2 197
Uppvärmning	9 007	8 504
Utgiftsräntor	57 661	59 360
Förutbetalda avgifter/hyror	103 223	99 658
<b>Summa</b>	<b>172 222</b>	<b>169 719</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	17 816 500	17 816 500

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

---

Emma Lado  
Styrelseledamot

---

Lena Andersson  
Styrelseledamot

---

Malin Persson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision  
Simon Arnelund  
Revisor

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-02



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.10.2025 15:32

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 02.10.2025 12:24

**DOCUMENT ID:**

ByEgRf0jhxx

**ENVELOPE ID:**

HJlGRzAsheg-ByEgRf0jhxx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Malmplan i Örebro, 769632-9346 - Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

**SHA-512:**

05b4624135cde3a6a104ff15ccc836498bfed9c36de016  
e1bd739748d8d64a5c49a9c36159466f24254eeeebd34a  
afea569a07ac008583e3cde8b838814e9262

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA ELIN LADO emmalado@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.10.2025 12:46 02.10.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.219.190.145
2. MALIN CHARLOTT PERSSON malin.persson@oru.se	 Signed Authenticated	04.10.2025 09:16 04.10.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.75
3. LENA ANNA-KARIN ANDERSSON l.andersson0802@gmail.com	 Signed Authenticated	06.10.2025 09:00 06.10.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 130.236.88.58
4. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevision.se	 Signed Authenticated	06.10.2025 15:32 06.10.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.242.106

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Malmplan i Örebro, org.nr. 769632–9346

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmplan i Örebro för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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 revisionsmed 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 Malmplan i Örebro för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred 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

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.10.2025 15:32

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 02.10.2025 12:24

**DOCUMENT ID:**

ryflCMRohee

**ENVELOPE ID:**

Bk-e0zRjneg-ryflCMRohee

**DOCUMENT NAME:**

Malmplan RB 2425.pdf

2 pages

**SHA-512:**

424d9afe3636626ff0799a37de9f772513cf05ec8bc77e9  
ed1850e91cc399f42ef45f35da3977aa19bf6a2b2bde7  
8253768ebba3e74980d14c32f3bb0309a1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	Signed	06.10.2025 15:32	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevisi on.se	Authenticated	06.10.2025 15:32	Low	IP: 5.150.242.106

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed