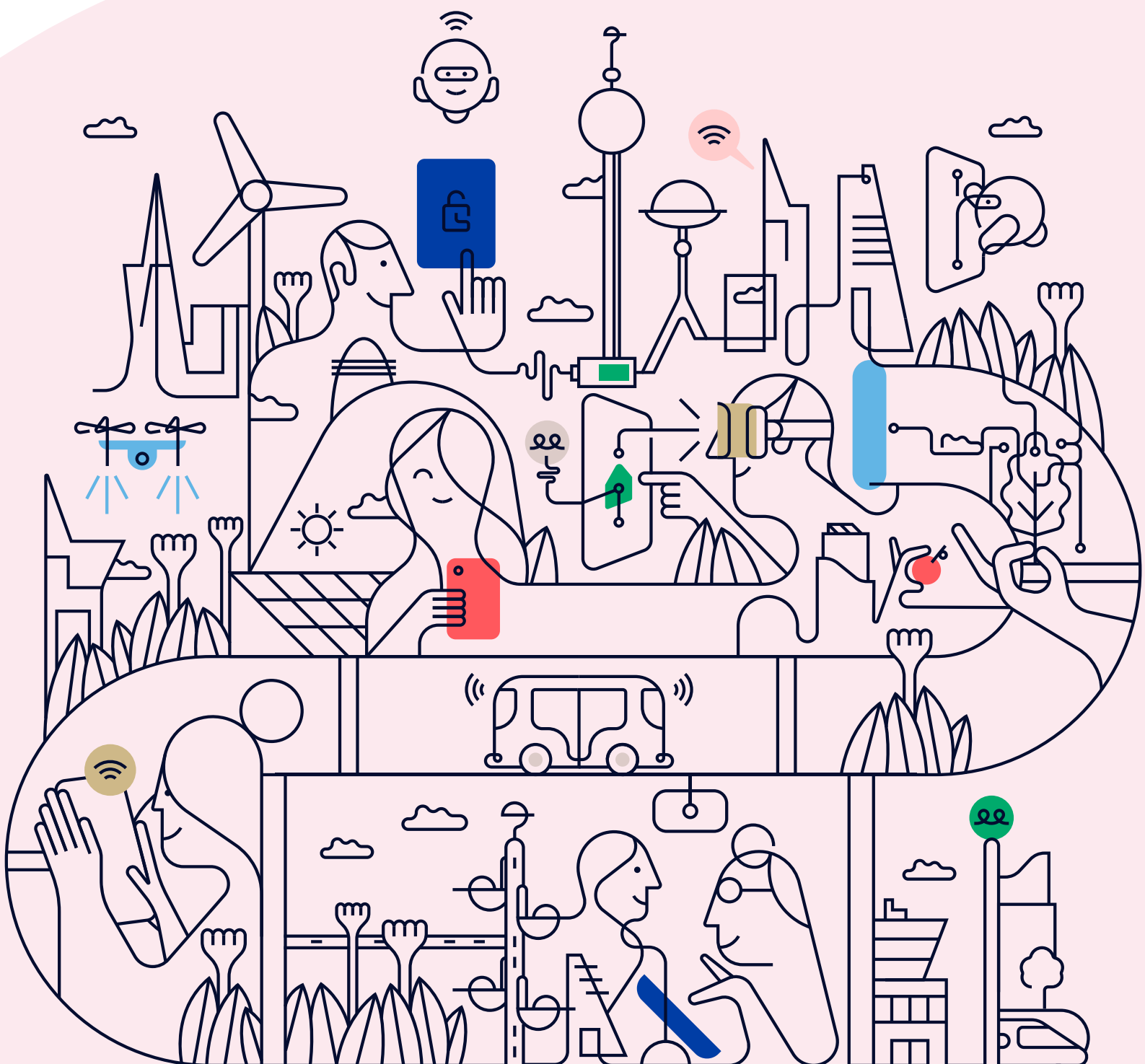




Välkommen till årsredovisningen för Brf Moroten i Örebro

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1960-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MOROTEN 17	1960	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 823 kvm och 4 lokaler om 106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Carlzon	Ordförande
Mikael Stahlén	Intern revisor
Malin Forslund	Huvudansvarig revisor
Lisbeth Sjödahl	Styrelseledamot
Sara Ishak	Styrelseledamot
Ulf Stensson	Styrelseledamot
Viktor Petersson	Styrelseledamot

Valberedning

Jonas Pettersson

Jan Hjerpe

Firmateckning

Firma tecknas av tre i föreningen.

Revisorer

Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad Revisor
Mikael Stahlén	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-10. Val av extern revisor- Azets.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1999	● Omläggning av tak
2002-2003	● Rörstambyte
2003-2004	● Byte av fönsterbågar
2004-2005	● Renovering tvättstuga
2005-2006	● Byte av låscylindrar och nycklar
2007	● Byte av lägenhetsdörrar
2008	● Renovering av balkonger
2009	● Isolering och ny plåt under vardagsrumsfönster Omläggning tak carport
2010	● Galler för källarfönster
2013	● Framdragning av tre-fas el till samtliga lägenheter
2014	● Installerat automatisk omkopplare till vattenpump
2018	● Byte och reparation av brandluckor Radomätning
2019	● Ny torktumlare till tvättstugan Plåtbleck är ditsatta på alla portar Fogat alla trappor

2019-2020 ● Reparation av skorstenar

2021-2022 ● Asfalltering av parkering

Planerade underhåll

2026 ● Byte av fönster

Övrig verksamhetsinformation

Vissa medlemmar har skött trädgården, planerat fönsterbyte under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån som löper ut under september 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 2% och 2025-05-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 944 534	1 892 008	1 861 617	1 882 353
Resultat efter fin. poster	279 134	138 830	175 200	353 510
Soliditet (%)	23	21	16	18
Yttre fond	2 733 999	2 441 193	2 148 387	2 004 078
Taxeringsvärde	46 663 000	48 103 000	48 103 000	48 103 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	636	315	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	94,4	47,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 330	3 399	3 468	3 504
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 210	3 277	3 344	3 377
Sparande per kvm totalyta, kr	130	83	96	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	26	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	179	158	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	32	29	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	235	214	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,80	1,79	1,81	-
Räntekänslighet (%)	5,24	5,35	11,02	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	193 754	-	-	193 754
Fond, yttre underhåll	2 441 193	-	292 806	2 733 999
Balanserat resultat	-80 733	138 830	-292 806	-234 709
Årets resultat	138 830	-138 830	279 134	279 134
Eget kapital	2 693 044	0	279 134	2 972 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	58 097
Årets resultat	279 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-292 806
Totalt	44 426
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	44 426

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 944 534	1 892 008
Övriga rörelseintäkter	3	1 733	10 245
Summa rörelseintäkter		1 946 267	1 902 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 161 593	-1 296 828
Övriga externa kostnader	8	-156 622	-124 321
Personalkostnader	9	-81 611	-80 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 660	-105 660
Summa rörelsekostnader		-1 505 486	-1 607 229
RÖRELSERESULTAT		440 781	295 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 235	17 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-170 882	-173 613
Summa finansiella poster		-161 647	-156 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		279 134	138 830
ÅRETS RESULTAT		279 134	138 830

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	11 804 678	11 910 338
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 804 678	11 910 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 807 478	11 913 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 390
Övriga fordringar	14	1 235 370	956 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24 562	8 937
Summa kortfristiga fordringar		1 259 932	975 236
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 533	3 533
Summa kassa och bank		3 533	3 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 263 465	978 769
SUMMA TILLGÅNGAR		13 070 943	12 891 906

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 754	193 754
Fond för yttre underhåll		2 733 999	2 441 193
Summa bundet eget kapital		2 927 753	2 634 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-234 709	-80 733
Årets resultat		279 134	138 830
Summa fritt eget kapital		44 426	58 097
SUMMA EGET KAPITAL		2 972 179	2 693 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 288 053	9 291 929
Summa långfristiga skulder		5 288 053	9 291 929
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 114 876	306 876
Leverantörsskulder		71 644	66 294
Skatteskulder		8 213	4 383
Övriga kortfristiga skulder		395 378	345 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	220 600	183 590
Summa kortfristiga skulder		4 810 711	906 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 070 943	12 891 906

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	440 781	295 025
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 660	105 660
	546 441	400 685
Erhållen ränta	13 566	13 508
Erlagd ränta	-171 446	-174 134
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	388 561	240 059
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 347	-7 066
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 342	-17 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 556	215 228
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-195 876	-195 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-195 876	-195 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	273 680	19 352
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	954 048	934 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 227 728	954 048

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Moroten i Örebro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Fastighetsförbättringar	1,5 %
Byggnad	1,5 - 3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	1 503 617	1 469 220
Hysesintäkter lokaler	46 546	46 596
Hysesintäkter garage	20 680	20 320
Hysesintäkter p-plats	22 755	21 760
Hysesintäkter p-plats, moms	9 184	9 024
Hysesintäkter förråd	120	120
Hyror carport	22 080	21 600
Intäkter kabel-TV	48 600	48 600
Avsättning till inre fond	-34 710	-34 710
Uppvärmning	277 476	277 476
Påminnelseavgift	0	225
Pantsättningsavgift	6 996	2 148
Överlåtelseavgift	14 515	6 805
Administrativ avgift	3 807	0
Andrahandsuthyrning	2 868	2 828
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Summa	1 944 534	1 892 008

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elstöd	0	9 540
Övriga erhållna bidrag	1 733	0
Övriga intäkter	0	705
Summa	1 733	10 245

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	42 208	199 409
Städning enligt avtal	50 606	96 313
Gårdkostnader	5 712	5 130
Sophantering	3 444	1 925
Snöröjning/sandning	39 824	0
Serviceavtal	0	4 768
Fordon	289	556
Förbrukningsmaterial	3 943	5 573
Summa	146 026	313 674

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	1 705	0
Dörrar och lås/porttele	5 022	3 462
VVS	33 051	10 722
Värmeanläggning/undercentral	1 675	0
Elinstallationer	6 447	3 251
Fönster	3 150	0
Summa	51 050	17 435

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	71 592	71 947
Uppvärmning	535 218	523 203
Vatten	90 927	92 333
Sophämtning/renhållning	63 786	49 751
Grovsopor	10 431	27 079
Summa	771 954	764 313

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	60 667	57 778
Kabel-TV	49 686	65 248
Fastighetsskatt	82 210	78 380
Summa	192 563	201 406

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	160
Revisionsarvoden extern revisor	25 750	17 500
Styrelseomkostnader	247	255
Fritids och trivselkostnader	0	393
Föreningskostnader	2 818	3 510
Förvaltningsarvode enl avtal	84 918	80 501
Överlåtelsekostnad	22 326	7 688
Pantsättningskostnad	11 356	2 436
Administration	6 039	2 941
Konsultkostnader	0	2 438
Tidningar och facklitteratur	264	689
Bostadsrätterna Sverige	2 904	5 810
Summa	156 622	124 321

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	54 900	67 744
Boka om till 6421	0	756
Övriga arvoden	15 000	0
Arbetsgivaravgifter	11 711	11 920
Summa	81 611	80 420

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	170 882	173 495
Dröjsmålsränta	0	118
Summa	170 882	173 613

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 983 518	14 983 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 983 518	14 983 518
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 073 181	-2 967 521
Årets avskrivning	-105 660	-105 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 178 841	-3 073 181
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 804 678	11 910 338
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 602 920</i>	<i>8 602 920</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 260 000	30 288 000
Taxeringsvärde mark	16 403 000	17 815 000
Summa	46 663 000	48 103 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 454	78 454
Utgående anskaffningsvärde	78 454	78 454
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-78 454	-78 454
Utgående avskrivning	-78 454	-78 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-06-30	2024-06-30
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	11 175	6 394
Transaktionskonto	229 743	224 479
Borgo räntekonto	994 452	726 035
Summa	1 235 370	956 909

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	3 367	0
Förutbet kabel-TV	16 589	0
Upplupna ränteintäkter	4 606	8 937
Summa	24 562	8 937

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Handelsbanken	2029-04-30	3,11 %	338 372	356 180
Handelsbanken	2025-09-30	1,26 %	3 820 000	3 860 000
Handelsbanken	2030-09-30	1,70 %	3 820 000	3 860 000
Handelsbanken	2032-09-30	4,66 %	272 500	294 300
Handelsbanken	2027-09-30	3,36 %	275 990	291 990
Handelsbanken	2029-09-30	2,33 %	259 861	273 361
Handelsbanken	2024-09-11	5,05 %	111 000	123 000
Handelsbanken	2028-09-30	3,22 %	217 826	239 074
Handelsbanken	2026-09-30	1,54 %	287 380	300 900
Summa			9 402 929	9 598 805
Varav kortfristig del			4 114 876	306 876

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 423 549 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	295	0
Uppl kostn el	5 367	0
Uppl kostnad Värme	23 774	0
Uppl kostn räntor	22 955	23 519
Uppl kostnad Sophämtning	2 778	0
Förutbet hyror/avgifter	165 431	160 071
Summa	220 600	183 590

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	10 322 800	10 322 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-18.

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

Örebro

Lisbeth Sjödahl
Styrelseledamot

Marie Carlzon
Ordförande

Sara Ishak
Styrelseledamot

Ulf Stensson
Styrelseledamot

Viktor Petersson
Styrelseledamot

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

Azets revision & rådgivning AB
Malin Forslund
Auktoriserad revisor

Mikael Stahln
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.11.2025 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.11.2025 11:27

DOCUMENT ID:

BJQzZaD2eZg

ENVELOPE ID:

BylMbTDhxbg-BJQzZaD2eZg

DOCUMENT NAME:

Brf Moroten i Örebro, 775000-2086 - Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

f2a7e656c0290da5ccb835a177bb0607543f2c801dd00f64f28aa576c0cf23b9fdde26308db10cb5e90f7f5f2b79866e46235e945d801234084bfda61c2a7b11

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. Viktor Petersson viktor.r.petersson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.11.2025 13:20 20.11.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.133
2. Marie Carlzon marie.mcz.carlzon@gmail.com	 Signed Authenticated	20.11.2025 13:46 20.11.2025 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2043:7b5a:2880:76da:2051:4657:87a
3. Sara Ishak 1993sara@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.11.2025 18:02 20.11.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.73.140
4. ULF STEN ERIK STENSSON ulf.stensson@live.se	 Signed Authenticated	21.11.2025 14:40 21.11.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7bf:7974::3b1b:9711
5. LISBETH SJÖDAHL lisbeth.rosine@gmail.com	 Signed Authenticated	23.11.2025 11:32 23.11.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:12a:82b7:ab0:f4ab:2220:15dc
6. Sven-Olov Mikael Stahle mikael.stahlen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.11.2025 18:16 23.11.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:706:8a37:8c97:f40a:2637:b292
7. Malin Birgitta Bernbom Forslund malin.forslund@azets.com	 Signed Authenticated	24.11.2025 10:31 24.11.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.132

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Moroten i Örebro org.nr 775000–2086.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Moroten i Örebro för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.] Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Moroten i Örebro räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed Vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för Vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för Vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB.

Malin Forslund
Auktoriserad revisor

Mikael Stahlen
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.11.2025 10:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.11.2025 11:27

DOCUMENT ID:

Bk-fZpDhxbe

ENVELOPE ID:

r1GbTvHxZe-Bk-fZpDhxbe

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Moroten i Örebro.pdf

2 pages

SHA-512:

35e514220335e641c8794bdc5ca1f18f989964f7bb4277
dc7f438d087b58270079635b355d1b4aa24d90bfa69011
6de830ca9941fd0a8fbd1e55992f5faffcde

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven-Olov Mikael Stahln	Signed	23.11.2025 18:18	eID	Swedish BankID
mikael.stahlen@gmail.com	Authenticated	23.11.2025 18:16	Low	IP: 2a00:801:706:8a37:8c97:f40a:2637:b292
2. Malin Birgitta Bernbom Forslund	Signed	24.11.2025 10:30	eID	Swedish BankID
malin.forslund@azets.com	Authenticated	24.11.2025 10:30	Low	IP: 208.56.29.132

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

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