



Välkommen till årsredovisningen för Brf Molnet i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Upplysning vid förlust	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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MOLNET 3	1978	Örebro

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2027. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2027.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 5 416 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 416 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Davidsson	Ordförande
Joel Rudolfsson	Sekreterare
Johnny Kumblad	Kassör
Fredrik Aronsson	Ledamot
Johan Isaksson	Ledamot
Lage Lundgren	Suppleant
Mari Wall	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Claes-Göran Rapp Revisor CGN Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Målning gavelspetsar
Service värmexylare
Renovering förråd

Planerade underhåll

2026 ● Reparation av avlopp i flerfamiljshus (1 lgh)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiber	Kumbro AB
Försäkringsmäklare	Säkra AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen och vicevärd
TV	Sappa AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Molnet, med en andel på 33.33%.

Samfälligheten förvaltar förvaltning, drift och underhåll av gemensamma anläggningar såsom kvartersgård, garagebyggnader, infartsgator med angöringsplatser, parkeringar, cykel och gångvägar, gräs och planteringsytor, gatubelysning, dräneringsledningar, spolbrunnar, dagvattenledningar, sophantering och miljöhusen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upplåtande av nya lån

Bundit befintliga lån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Uppdatering av avtal (Sappa Play) - Sappa AB

Övriga uppgifter

Ordinarie underhåll utifrån behov

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 570 180	3 508 208	3 208 354	2 930 576
Resultat efter fin. poster	-513 671	-1 246 732	-9 162 000	66 852
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	53 560	251 775	150 001	150 001
Taxeringsvärde	85 525 000	83 925 000	78 965 000	78 965 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	626	573	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	96,7	96,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 685	3 734	3 470	1 867
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 685	3 734	3 470	1 867
Sparande / kvm totalyta, kr	-29	58	-8	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	5	5	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	36	40	35	32
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	8	9	9	9
Energikostnad / kvm totalyta, kr	48	54	48	46
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	4,29	3,53	-
Räntekänslighet (%)	5,78	5,96	6,05	-

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

Orsaken till förlust avser målning av gavelspetsar under 2024 och som drabbades oss ekonomiskt 2025. Vår ambition var att täcka kostnaden med egen kassa. Däremot behövde föreningen ta upp ett lån för att täcka denna samt andra oförutsedda händelser.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	948 100	-	-	948 100
Fond, yttre underhåll	251 775	-251 775	53 560	53 560
Balanserat resultat	-10 323 102	-994 957	-53 560	-11 371 618
Årets resultat	-1 246 732	1 246 732	-513 671	-513 671
Eget kapital	-10 369 958	0	-513 671	-10 883 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 318 059
Årets resultat	-513 671
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 560
Totalt	-11 885 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	53 560
Balanseras i ny räkning	-11 831 730

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 570 180	3 508 208
Summa rörelseintäkter		3 570 180	3 508 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 568 798	-3 203 444
Övriga externa kostnader	8	-193 036	-190 309
Personalkostnader	9	-462 501	-294 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 304	-240 156
Summa rörelsekostnader		-3 434 639	-3 928 010
RÖRELSERESULTAT		135 541	-419 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 512	10 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-652 724	-837 543
Summa finansiella poster		-649 212	-826 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-513 671	-1 246 732
ÅRETS RESULTAT		-513 671	-1 246 732

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	9 005 502	9 210 906
Maskiner och inventarier	12	142 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 147 602	9 210 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 151 102	9 214 406
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 639	5 076
Övriga fordringar	14	309 288	1 037 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	243 620	255 865
Summa kortfristiga fordringar		557 547	1 298 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		121 522	344 233
Summa kassa och bank		121 522	344 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		679 069	1 642 491
SUMMA TILLGÅNGAR		9 830 171	10 856 897

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		948 100	948 100
Fond för yttre underhåll		53 560	251 775
Summa bundet eget kapital		1 001 660	1 199 875
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 371 618	-10 323 102
Årets resultat		-513 671	-1 246 732
Summa ansamlad förlust		-11 885 290	-11 569 833
SUMMA EGET KAPITAL		-10 883 630	-10 369 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 067 788	14 882 278
Summa långfristiga skulder		10 067 788	14 882 278
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 890 612	5 343 014
Leverantörsskulder		96 546	520 584
Skatteskulder		47 065	25 236
Övriga kortfristiga skulder		31 757	31 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	580 032	423 836
Summa kortfristiga skulder		10 646 012	6 344 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 830 171	10 856 897

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	135 541	-419 802
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 304	240 156
	345 845	-179 646
Erhållen ränta	3 512	10 613
Erlagd ränta	-662 036	-869 406
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-312 679	-1 038 439
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 755	-239 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-236 851	467 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-539 775	-810 127
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-147 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 700 000
Amortering av lån	-266 892	-266 892
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-266 892	1 433 108
ÅRETS KASSAFLÖDE	-953 667	622 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 381 406	758 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	427 739	1 381 406

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Molnet i Örebro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,89 - 0,97 %
Yttertak	1,34 %
Fasader	0,89 - 1,07 %
Balkonger	5,34 %
Fönster	0,97 %
Stamledningar VA	1,78 - 2,67 %
Stamledningar Värme	1,34 - 1,78 %
Ventilation	1,78 - 2,67 %
El	2,67 - 3,56 %
Installationer	10,00 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 234 180	3 170 820
Hysesintäkter garage	105 860	109 880
Uppvärmning	221 568	221 568
Pantsättningsavgift	4 101	2 292
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift	1 568	784
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	3 570 180	3 508 208

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	21 000	4 069
Förbrukningsmaterial	0	31 803
Summa	21 000	35 872

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	173 713	0
Dörrar och lås/porttele	1 807	0
VVS	12 269	48 745
Elinstallationer	20 204	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	495
Summa	207 993	49 240

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	59 955	0
VVS	62 500	1 322 891
Värmeanläggning	23 894	0
Summa	146 349	1 322 891

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	20 797	26 147
Uppvärmning	196 248	216 247
Vatten	44 667	48 618
Summa	261 712	291 012

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 840	82 408
Självrisk	122 559	0
Tomträttsavgäld	345 940	172 970
Kabel-TV	133 829	91 673
Samfällighetsavgifter	766 142	743 565
Fastighetsskatt	438 434	416 605
Korr. fastighetsskatt	0	-2 792
Summa	1 931 744	1 504 429

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	7 614	2 389
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	170
Revisionsarvoden extern revisor	45 500	22 500
Styrelseomkostnader	6 174	6 618
Fritids och trivselkostnader	3 399	0
Föreningskostnader	488	3 773
Förvaltningsarvode enl avtal	101 023	96 399
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	6 175	4 300
Administration	5 226	41 432
Konsultkostnader	6 869	10 033
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Summa	193 036	190 309

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	289 664	163 790
Löner till kollektivanst	57 000	0
Lön - vicevärd	5 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	110 837	70 311
Summa	462 501	294 101

Anställda under året
Föreningen har haft 1 anställd

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	652 712	837 133
Dröjsmålsränta	0	28
Kostnadsränta skatter och avgifter	12	382
Summa	652 724	837 543

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 248 850	17 248 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 248 850	17 248 850
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 037 944	-7 797 788
Årets avskrivning	-205 404	-240 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 243 348	-8 037 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 005 502	9 210 906
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 119 000	49 519 000
Taxeringsvärde mark	34 406 000	34 406 000
Summa	85 525 000	83 925 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 275	23 275
Årets inköp	147 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 275	23 275
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 275	-23 275
Årets avskrivning	-4 900	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 175	-23 275
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 100	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 071	144
Transaktionskonto	305 091	337 604
Borgo räntekonto	1 126	699 569
Summa	309 288	1 037 317

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 332	10 532
Förutbet försäkr premier	41 816	41 200
Förutbet kabel-TV	22 502	31 163
Förutbet tomträttsavgäld	172 970	172 970
Summa	243 620	255 865

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	2,88 %	879 122	920 330
Handelsbanken	2027-09-01	3,17 %	1 275 957	1 287 957
Handelsbanken	2027-09-01	3,17 %	3 073 494	3 097 494
Handelsbanken	2026-10-30	2,76 %	1 658 000	1 730 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,76 %	1 839 000	1 897 000
Handelsbanken	2026-09-30	3,30 %	5 556 720	5 556 720
Handelsbanken	2027-09-01	3,14 %	2 599 230	2 626 030
Handelsbanken	2026-10-30	2,76 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2027-09-01	3,17 %	676 877	709 761
Handelsbanken	2027-10-30	3,16 %	1 700 000	1 700 000
Summa			19 958 400	20 225 292
Varav kortfristig del			9 890 612	5 343 014

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 623 940 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	330	1 419
Uppl kostn el	1 666	3 529
Uppl kostnad Värme	23 721	24 063
Uppl kostn räntor	88 309	97 621
Uppl kostnad arvoden	104 468	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 169	0
Förutbet hyror/avgifter	305 369	297 204
Beräkn arvode revision	23 000	0
Summa	580 032	423 836

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 316 000	20 316 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Reparation av avlopp i flerfamiljshus

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Örebro

Christer Davidsson
Ordförande

Fredrik Aronsson
Ledamot

Joel Rudolfsson
Sekreterare

Johan Isaksson
Ledamot

Johnny Kumblad
Kassör

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

CGN Revision AB
Claes-Göran Rapp
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 13:27

DOCUMENT ID:

ry3jBjuA-g

ENVELOPE ID:

rJ3iHj_R-e-ry3jBjuA-g

DOCUMENT NAME:

Brf Molnet i Örebro, 716411-5391 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c83c6256ccb1ea029f7a7047c1509f5a5565e3c7774edd
d3040bf8813b1e3f7e8ab562d7f9a62ead598a92547b5f
8adf267fa57fe6b853a8387cec8c3180268

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. Johan Karl Markus Isaksson processor@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:29 06.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.97.147
2. GÖRAN OLOV JOHNNY KUMBLAD johnny.kumblad1@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:04 06.05.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.185
3. Sören Joel Rudolfsson joel@rudolfsson.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:48 06.05.2026 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.167
4. FREDRIK OLOF ARONSSON fredrik.aronsson71@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:54 07.05.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.205.27
5. CHRISTER DAVIDSSON davidsson.christer@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:05 07.05.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.41.140
6. Claes-Göran Rapp claes-goran.rapp@cgnrevision.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:08 07.05.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 3.254.141.160

* 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 Molnet i Örebro
Org.nr 716411-5391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Molnet i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar



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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro enligt datum som framgår av min elektroniska signatur

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 13:27

DOCUMENT ID:

rye3sSou0-x

ENVELOPE ID:

B1noSiuAWe-rye3sSou0-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Molnet i Örebro 250101-251231.
pdf

3 pages

SHA-512:

ba852b71dbfe0837d70b96ff928da1ab1b7cbdea8c3190
2029f36ea3854a470bd1134529e845d64dc61f41a93555
dff508e038ec638d14800bff7e9ce08e0e1f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes-Göran Rapp	Signed	07.05.2026 13:11	eID	Swedish BankID
claes-goran.rapp@cgnrevi sion.se	Authenticated	07.05.2026 13:11	Low	IP: 81.225.131.49

* 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