



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Mörsaren 7 & 8

Årsredovisning 2023



Sy1HNm8M0-HkgAjrmIzR

Årsredovisning för
Brf Mörsaren 7&8
769617-0377

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Mörsaren 7 & 8 (769617-0377) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

2009-10-05 köpte föreningen fastigheterna Mörsaren 7 och 8 med adresserna Rindögatan 12 och Rindögatan 14 från Svenska Bostäder. Fastigheterna är bebyggda med ett flerbostadshus uppfört år 1939.

Föreningens tre lägenheter med hyresrätt innebär ett dolt kapital som med nuvarande redovisningsregler inte redovisas som en tillgång i balansräkningen. Förr eller senare kommer dessa att säljas, vilket då möjliggör att föreningen kan amortera av väsentliga delar av lånen.

Föreningens hemsida finns på www.brfmorsaren.se.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mörsaren 7 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rindögatan 12. Mörsaren 7 byggdes år 1939.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Mörsaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rindögatan 14. Mörsaren 8 byggdes år 1939.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	Lägenheter, bostadsrätt	2 275
3	Lägenheter, hyresrätt	86
2	Lokaler, hyresrätt	46
9	Antal garage	

1 förråd, hyresrätt om ca 10 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 17 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-03-22. 6 medlemmar deltog. Ändringar i bostadsrättslagen började gälla den 1 januari 2023 och innehåller tydligare regler kring tillstånd för renovering. På grund av detta behövde vi besluta om att anpassa föreningens stadgar till dessa regler.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tomas Lissgärde	Ordförande
Alf Karlsson	Ledamot
Fredrik Lundqvist	Ledamot
Madeleine Fogde	Suppleant
Karin Widmalm	Suppleant
Malin Löfsjögård	Ledamot (avgick i oktober pga flytt)

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Wilma Olsson och David Lindmark.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	reparerades ett avloppsrör på gården och en ny brandlucka installerades i nr 14.
2022	renoverades hissen i nr 12. Balkongdörrarna tilläggsisolerades.
2021-2022	utfördes omfattande arbeten med ventilationen i byggnaderna enligt krav för OVK. Därutöver installerades nya ventiler i alla lägenheter.
2020	installerades en ny tvättmaskin till tvättstugan i nr 14. Dagvattenbrunnen på gården rensades och reparerades och brunnslöcket byttes ut. Hissen i nr 12 renoverades för att möta besiktningskraven.
2019	blev hissarna i båda trapphusen servade och renoverade. Energideklaration genomfördes. Rökkanalerna sotades. Träd på tomten fälldes och utanför garagen förbättrades stenläggningen.

2018	monterades nya portar och kodlås till entréerna mot gårdssidan. Även belysning monterades på fasaden mot gården. OVK genomfördes.
2017	monterades nya portar och kodlås till entréerna mot gatan.
2016	installerades ny torktumlare, nytt torkskåp och nya tvättmaskiner i tvättstugan i nr 12.
2015	genomförde Stockholm Fasad och Ställning AB en fullständig renovering av fasad, balkonger, fönster och delar av taket.
2013-2014	uppdrogs entreprenören SEHED renovera de båda piskbalkongerna och de underliggande lägenheternas innertak.
2012-2013	renoverades rökgaskanaler för öppna spisar genom s.k. glidgjutning av entreprenören Skorstensfolket. Sandbergs hissar renoverade de båda hissarna.
2012	anslöts huset till internet via Stokabs fibernät och de båda lokalerna renoverades.
2011	genomfördes s.k. äkta stambyte mot bakgrund av att rören var i dåligt skick och i stort sett samtliga bad- och toaletterum behövde helrenoveras. Arbetet utfördes av ByggGillet AB.
2010	byttes undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör var Carléns Rör.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 104 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 102 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	POS Fastighetsvård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma genomfördes 20 mars 2023, varvid sex medlemmar deltog. Ändringar i bostadsrättslagen började gälla den 1 januari 2023 och innehåller tydligare regler kring tillstånd för renovering. På grund av detta behövde stadgarna uppdateras, vilka antogs vid den ordinarie stämman.

I november bytte föreningen leverantör av hisservice. De åtgärdade stora problem med återkommande stopp i hissen i nr 14 som den tidigare leverantören inte kunnat åtgärda på drygt ett år. Numera är driften stabil.

Trädgårdsarbetet sköttes under året i egen regi av en trädgårdsgrupp. Den sjuka jättealmen på gården fälldes.

Brandskyddskontroll från 2021 slutfördes och sotning av öppna spisar utfördes.

Inventering av förråden gjordes och medlemmarna erbjuds att hyra extra förråd i källaren i R12.

Uppllysning vid förlust

Föreningen är lågt belånad (lån 17,7 mkr och taxeringsvärde 116 mkr) och styrelsen ser för närvarande inga hinder att erhålla ytterligare finansiering från föreningens banker om behov av ytterligare finansiering för investeringar och underhållsåtgärder uppstår. Om ytterligare finansiering erhålls så är det möjligt att årsavgiften kommer att höjas för att finansiera de ökade räntekostnaderna som nya lån medför

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 828	2 283	2 236	2 235
Resultat efter fin. poster (tkr)	-891	-1 155	-954	-401
Soliditet (%)	80,1	80,4	80,9	81,2

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brfyta	976	784	797	797
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	6 963	6 963	6 845	6 845
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 497	7 497	7 370	7 370
Räntekänslighet %	8	10	10	10
Energikostnad kr/kvm	311	263	267	223
Sparande per kvm	116	231	37	262
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	79	78	79

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	63 774 139	20 592 873	1 356 534	-9 993 114	-1 153 342	74 577 091
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-343 531	343 531		
Balanseras i ny räkning				-1 153 341	1 153 342	
Årets resultat					-891 065	-891 065
Belopp vid årets utgång	63 774 139	20 592 873	1 013 003	-10 802 924	-891 065	73 686 026

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 802 924
Årets resultat	-891 065
Totalt	-11 693 989

Avsättning till yttre fond	349 221
Uttag ur yttre fond	-142 265
Balanseras i ny räkning	-11 900 945
Summa	-11 693 989

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 827 757	2 282 687
Övriga rörelseintäkter	2	79 099	44 997
Summa rörelseintäkter		2 906 856	2 327 684
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 905 000	-2 217 493
Övriga externa kostnader	4	-30 878	-
Personalkostnader och arvoden	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 047 084	-1 047 084
Summa rörelsekostnader		-3 061 814	-3 343 429
Rörelseresultat		-154 958	-1 015 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 777	3 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 884	-142 198
Summa finansiella poster		-736 107	-138 934
Resultat efter finansiella poster		-891 065	-1 154 679
Skatt		-	1 337
Årets resultat		-891 065	-1 153 342

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	90 472 767	91 512 700
Inventarier, maskiner och installationer	7	46 580	53 732
Summa materiella anläggningstillgångar		90 519 347	91 566 432

Summa anläggningstillgångar

90 519 347

91 566 432

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 845	-
Övriga fordringar		798 355	579 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 836	13 677
Summa kortfristiga fordringar		842 036	593 306

Kassa och bank

Kassa och bank	8	622 081	606 171
Summa kassa och bank		622 081	606 171

Summa omsättningstillgångar

1 464 117

1 199 477

SUMMA TILLGÅNGAR

91 983 464

92 765 909

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 367 012	84 367 012
Fond för yttre underhåll		1 013 003	1 356 534
Summa bundet eget kapital		85 380 015	85 723 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 802 924	-9 993 114
Årets resultat		-891 065	-1 153 342
Summa fritt eget kapital		-11 693 989	-11 146 456
Summa eget kapital		73 686 026	74 577 090
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	-	8 700 000
Summa långfristiga skulder		-	8 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	17 700 000	9 000 000
Leverantörsskulder		319 715	121 603
Skatteskulder		10 216	7 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 507	359 846
Summa kortfristiga skulder		18 297 438	9 488 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 983 464	92 765 909

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-154 958	-1 015 745
Avskrivningar	1 047 084	1 047 084
Erlagd ränta och ränteintäkter	-736 107	-138 934
Justering föregående års skatt		1 337
	156 019	-106 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 019	-106 258
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-4 845	5 907
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-6 779	2 356
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	198 114	-83 448
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-89 492	112 949
	253 017	-68 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 017	-68 494
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån		300 000
	-	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	300 000
Årets kassaflöde	253 017	231 506
Likvida medel vid årets början	1 154 974	923 468
Likvida medel vid årets slut	1 407 991	1 154 974

Noter

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 (K3). Samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent, framgår enligt nedan.

Anläggningstillgångar	% per år	% före.g.år
Byggnad	1,1%	1,1%
Ombyggnad stambyte	2%	2%
Undercentral	4%	4%
Hiss	2%	2%
Fasad	2,5%	2,5%
Dörrar/lås	5%	5%
Maskiner tvättmaskin	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 303 336	1 850 467
Hyror	524 421	432 220
	2 827 757	2 282 687

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	19 907	-
Överlåtelseavgifter	17 848	13 252
Pantsättningsavgifter	11 004	5 306
Andrahandsuthyrning	22 652	23 124
Övrigt	7 688	3 315
Summa	79 099	44 997

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	67 258	28 961
Städning	104 051	89 805
Tillsyn, besiktning, kontroller	85 993	5 063
Trädgårdsskötsel	27 689	63 870
Snöröjning	20 353	18 500
Sotning	18 728	-
Reparationer	108 385	97 667
El	73 791	71 899
Uppvärmning	573 114	486 082
Vatten	143 060	110 977
Sophämtning	93 015	95 254
Försäkringspremie	41 513	39 483
Fastighetsavgift bostäder	115 997	110 887
Fastighetsskatt lokaler	20 070	20 070
Övriga fastighetskostnader	-	1 962
Kabel-tv/Bredband/IT	90 876	109 477
Revisionsarvode	23 125	22 625
Förvaltningsarvode ekonomi	111 199	105 495
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 725	5 608
Panter och överlåtelser	26 907	29 592
Övriga externa tjänster	12 886	11 464
	1 762 735	1 524 741
Underhåll		
Bostäder	9 262	-
Ventilation	-	643 352
Hissar	34 409	49 400
Övrigt	98 594	-
	142 265	692 752
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 905 000	2 217 493

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	1 414	-
Konsultarvode	29 464	-
Summa	30 878	-

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	78 852	78 852

Noter till balansräkning
Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 449 905	33 449 905
-Mark	37 051 220	37 051 220
-Hissar	937 500	937 500
-Fasad	9 434 600	9 434 600
-Undercentral	762 500	762 500
-Stambyte	18 492 825	18 492 825
-Dörrar/lås	340 355	340 355
	100 468 905	100 468 905
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 956 205	-7 916 273
-Årets avskrivning enligt plan	-1 039 933	-1 039 932
	-9 996 138	-8 956 205
Redovisat värde vid årets slut	90 472 767	91 512 700
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 036 000	33 036 000
Mark	83 371 000	83 371 000
	116 407 000	116 407 000
Bostäder	114 400 000	114 400 000
Lokaler	2 007 000	2 007 000
	116 407 000	116 407 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	239 979	239 979
	239 979	239 979
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-186 247	-179 095
-Årets avskrivning enligt plan	-7 152	-7 152
	-193 399	-186 247
Redovisat värde vid årets slut	46 580	53 732

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto		
	622 081	606 171
	622 081	606 171
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	785 910	548 803
Summa Egna bankkonton och avräkningskontot	1 407 991	1 154 974

Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristig

Lånegivare	Konvertering/ Slutförfallodag	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea (bunden ränta)	2024-12-18	4,23%	8 700 000		8 700 000
Nordea (3-mån rörlig ränta)	2024-03-27	3,18%	9 000 000		9 000 000
			17 700 000		17 700 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			<u>-17 700 000</u>		<u>-9 000 000</u>
Långfristig del av långfristig skuld			-		8 700 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Tomas Lissgärde
Ordförande

Alf Karlsson
Ledamot

Fredrik Lundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-
Borevision

Joakim Häll
Borevision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 16:41

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 06.05.2024 11:34

DOCUMENT ID:

HkgAjrmIzR

ENVELOPE ID:

Sy1HNm8M0-HkgAjrmIzR

DOCUMENT NAME:

04072 -ÅR 2023 - 2024-05-06.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Fredrik Lundqvist fredrik.lundqvist@exopulse.com	Signed Authenticated	06.05.2024 11:47 06.05.2024 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/14) IP: 46.39.109.16
Tomas Mikael Lissgård tomas@lissgarde.se	Signed Authenticated	06.05.2024 11:52 06.05.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/10) IP: 46.39.109.46
Alf Lennart Roland Karlsson alp_hyddan@msn.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:03 06.05.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/09) IP: 217.213.144.112
Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 16:41 06.05.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 20.93.242.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Mörsaren 7 & 8, org.nr. 769617-0377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-06 14:43:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>