







# 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 biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för  
**Brf Mörsaren 7&8**  
769617-0377

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Mörsaren 7 & 8 (769617-0377) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Mörsaren 7 och Mörsaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Rindögatan 12 och Rindögatan 14. Fastigheterna byggdes år 1939 och Brf Mörsaren 7 & 8 köpte fastigheterna 2009-10-05. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
70	Lägenheter, bostadsrätt	2 253
3	Lägenheter, hyresrätt	86
3	Lokaler, hyresrätt	56
9	Garage	

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

Föreningens hemsida med information om föreningen finns på [www.brfmorsaren.se](http://www.brfmorsaren.se).

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-10. På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Linda Gerstenmayer	Ordförande
Ellen Cronqvist	Ledamot
Filippa Nylén	Ledamot
Natalie Nellsin	Ledamot
Erik Helin	Suppleant
David Lindmark	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Ellen Frostell, Hugo Wakéus och André Henningson.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Följande större renoveringsåtgärder har genomförts sedan fastigheterna förvärvades från Svenska Bostäder.

- Under 2010 genomfördes byte av undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör var Carléns Rör AB.
- Under 2011 ägde stambyte rum. Arbetet skedde med biträde av WSP Management AB. Mot bakgrund av att rören i föreningens fastigheter var i dåligt skick och i stort sett samtliga bad- och toaletterum behövde helrenoveras, togs beslut om att genomföra ett s.k. äkta stambyte. Arbetet med stambyte inleddes under januari 2011 och var klart under september månad.
- Under 2011 renoverades föreningens garageutrymmen.
- Under 2011 byttes fastigheternas elstigare och elcentraler.
- Under 2012 genomfördes installation av bredband i fastigheterna. Bredbandsleverantör är Stockholms Stadsnät.
- Under 2012 har två av föreningens lokaler renoverats inför uthyrning.
- Under 2012-2013 renoverades rökgaskanaler för öppna spisar genom s.k. glidgjutning. Entreprenör var Skorstensfolket.
- Under 2012-2013 har renovering genomförts av fastigheternas hissar. Entreprenör var Sandbergs hissar.
- Under 2013-2014 har renovering genomförts av fastigheternas två piskbalkonger och underliggande lägenheters tak. Entreprenör var SEHED.
- Under 2015 har föreningens fastigheter genomgått en fullständig renovering av fasad, balkonger, fönster och delar av taket. Entreprenör var Stockholm Fasad och Ställning AB och projektledare var Roger Peterzon.
- Under 2016 har nya maskiner införskaffats till tvättstugan i nr 12.
- Under 2017 har nya portar och kodlås införskaffats till framsidan.
- Under 2018 har nya portar och kodlås införskaffats till baksidan. Belysning monterad på fasaden på baksidan. OVK genomförd och godkänd.
- Under 2019 har hissarna i båda fastigheterna servats och renoverats. Föreningen har genomfört en energideklaration. Sotning av rökkanalerna har genomförts. Träd utanför fastigheterna har fällts. Stenläggning utanför garagen på baksidan av fastigheterna har gjorts.
- Under 2020 har en ny tvättmaskin införskaffats till tvättstugan i nr 14. Brunnen har renoverats och brunnslocket är bytt. Hissen i nr 12 har genomgått en renovering för att möta besiktningskraven. Bord och stolar har köpts in till piskbalkongerna.

### **Årsavgifter**

Avgifterna höjdes från och med 2015-04-01 med 12,5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 105 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 103 st.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av POS Fastighetsvård AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 235	2 250	2 221	2 223
Resultat efter fin. poster (tkr)	-401	-445	-281	-276
Soliditet (%)	81,2	80	80	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	591 255	-7 428 576	-444 754	77 084 938
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			255 093	-255 093		
Balanseras i ny räkning				-444 754	444 754	
Årets resultat					-400 842	-400 842
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 774 139</b>	<b>20 592 873</b>	<b>846 348</b>	<b>-8 128 423</b>	<b>-400 842</b>	<b>76 684 096</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-8 128 423
Årets resultat	-400 841
<b>Totalt</b>	<b>-8 529 264</b>
Avsättning till yttre fond	255 093
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-8 784 357
<b>Summa</b>	<b>-8 529 264</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 235 453	2 250 373
Övriga rörelseintäkter	2	75 337	83 799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 310 790</b>	<b>2 334 172</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 448 133	-1 493 473
Övriga externa kostnader	4	-5 540	-9 350
Personalkostnader och arvoden	5	-78 852	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 111	-1 064 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 600 636</b>	<b>-2 620 019</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-289 846</b>	<b>-285 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 558	2 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 554	-161 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 996</b>	<b>-158 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-400 842</b>	<b>-444 754</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-400 842</b>	<b>-444 754</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	93 592 564	94 632 496
Inventarier, maskiner och installationer	7	31 347	24 698
Summa materiella anläggningstillgångar		93 623 911	94 657 194
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		93 623 911	94 657 194
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 510	4 375
Övriga fordringar		361 501	948 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 432	8 183
Summa kortfristiga fordringar		383 443	961 006
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	452 811	750 668
Summa kassa och bank		452 811	750 668
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		836 254	1 711 674
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		94 460 165	96 368 868

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 367 012	84 367 012
Fond för yttre underhåll		846 348	591 255
Summa bundet eget kapital		85 213 360	84 958 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 128 423	-7 428 576
Årets resultat		-400 842	-444 754
Summa fritt eget kapital		-8 529 265	-7 873 330
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 684 095</b>	<b>77 084 937</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	9	17 400 000	18 900 000
Leverantörsskulder		72 629	173 427
Skatteskulder		13 821	10 025
Övriga skulder		4 200	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 420	189 979
Summa kortfristiga skulder		17 776 070	19 283 931
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 460 165</b>	<b>96 368 868</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-400 842	-444 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 068 111	1 064 628
	<u>667 269</u>	<u>619 874</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>667 269</b>	<b>619 874</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 709	7 680
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 861	-67 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>648 699</b>	<b>559 823</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Maskiner och inventarier	-34 828	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 828</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån	-1 500 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-886 129</b>	<b>559 823</b>
<b>Likvida medel inklusive klientmedel vid årets början</b>	<b>1 667 178</b>	<b>1 104 325</b>
<b>Likvida medel inklusive klientmedel vid årets slut</b>	<b>781 049</b>	<b>1 664 148</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% före.g.år</i>
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 814 185	1 814 185
Hyror	421 268	436 188
	<b>2 235 453</b>	<b>2 250 373</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	9 443	9 248
Pantsättningsavgifter	3 295	3 235
Andrahandsuthyrning	52 976	71 057
Övrigt	9 623	259
<b>Summa</b>	<b>75 337</b>	<b>83 799</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	77 416	47 949
Städning	80 447	76 782
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 729	4 400
Trädgårdsskötsel	57 885	52 470
Snöröjning	6 875	3 750
Sotning	-	16 213
Reparationer	154 740	249 935
El	58 466	77 032
Uppvärmning	420 727	451 029
Vatten	88 326	98 054
Sophämtning	25 113	30 017
Försäkringspremie	30 683	36 443
Fastighetsavgift bostäder	104 317	100 521
Fastighetsskatt lokaler	18 310	18 310
Övriga fastighetskostnader	25 901	2 421
Kabel-tv/Bredband/IT	101 303	108 301
Revisionsarvode	21 250	21 250
Förvaltningsarvode ekonomi	94 262	87 474
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 550	-
Panter och överlåtelser	38 062	-
Konstaterad kundförlust	4 375	-
Juridiska åtgärder	4 375	-
Övriga externa tjänster	13 021	11 122
	<b>1 448 133</b>	<b>1 493 473</b>
<b>Underhåll</b>		
	<b>1 448 133</b>	<b>1 493 473</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 448 133</b>	<b>1 493 473</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 540	9 350
<b>Summa</b>	<b>5 540</b>	<b>9 350</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	40 000
Sociala kostnader	18 852	12 568
	<b>78 852</b>	<b>52 568</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
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
	<b>100 468 905</b>	<b>100 468 905</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 836 409	-4 796 477
-Årets avskrivning enligt plan	-1 039 932	-1 039 932
	-6 876 341	-5 836 409
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>93 592 564</b>	<b>94 632 496</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	26 660 000	26 660 000
Mark	58 371 000	58 371 000
	85 031 000	85 031 000
Bostäder	83 200 000	83 200 000
Lokaler	1 831 000	1 831 000
	85 031 000	85 031 000

#### Not 7 Maskiner och inventarier

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 463	168 463
-Nyanskaffningar	34 828	-
	203 291	168 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-143 765	-119 069
-Årets avskrivning enligt plan	-28 179	-24 696
	-171 944	-143 765

Redovisat värde vid årets slut **31 347** **24 698**

### Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	184	184
Sparkonto	452 627	750 484
	<b>452 811</b>	<b>750 668</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristig

Lånegivare	Konvertering/ Slutförfallodag	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea	2021-11-26	0,36%	8 700 000	750 000	9 450 000
Nordea	2021-11-26	0,43%	8 700 000	750 000	9 450 000
			<b>17 400 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>18 900 000</b>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-		
			<b>17 400 000</b>		

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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>

## **Underskrifter**

Stockholm 2021-

Linda Gertenmayer

Ellen Cronqvist

Filippa Nylén

Natalie Nellsin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Borevision

Joakim Häll  
Borevision AB



# 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."

## LINDA GERSTENMAYER

Styrelseledamot

Serienummer: 19750728xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-26 15:22:37Z



## NATALIE NELSIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19960112xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-26 15:36:04Z



## FILIPPA NYLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19941114xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-26 16:30:49Z



## ELLEN CRONQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19921119xxxx

IP: 80.68.xxx.xxx

2021-05-26 16:34:03Z



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-26 18:51:20Z



Penneo dokumentnyckel: N2WNL-YWTPQ-31YF2-U8BXE-PIB2L-V80Z3

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat 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/validate>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8, org.nr. 769617-0377

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2020 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 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.

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: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-26 18:51:45Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat 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/validate>