



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Moraset 23



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Moraset 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

##### Styrelsen

Leif Arne Kavlie	Ledamot
Kurt John Eric Pettersson	Ledamot
Birgitta Marianne Weman Borin	Ledamot
Anette Wyrén	Ledamot

Mathias Bengt Martin Van Hage      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Eva Stein      Ordinarie Extern      Allegretto Revision AB

##### Valberedning

Erik Kolman Janouch  
Sven Nyström      Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-23. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MORASET 23	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

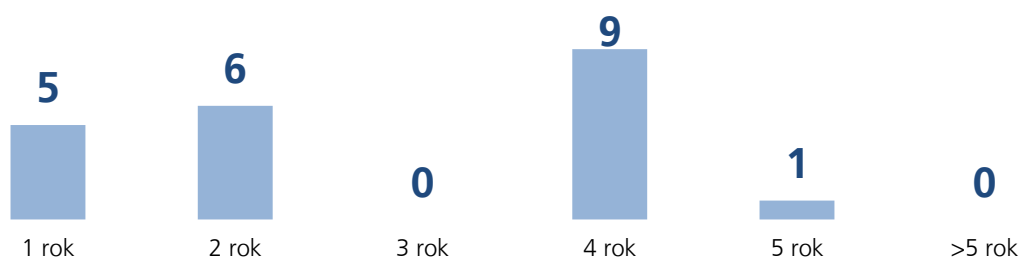
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 230 m<sup>2</sup>, varav 1 962 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 268 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor, showroom, events	530 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Läkarmottagning	121 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Restaurang	104 m <sup>2</sup>	2021-10-01
Café	26 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Café	99 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Café	131 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Restaurang	207 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Guldsmedsbutik, verkstad	30 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte av spillvattenledning	2017	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fläktsystem kontroll/underhåll	2018	Baserat på underlag 2018
Åtgärda brister på balkonger	2020	I samband med vindsbyggnation
Säkerhetssystem på taken	2020	I samband med vindsbyggnation
Stambyte	2020	I samband med vindsbyggnation
Utbyte fjärrvärmecentral	2020	I samband med vindsbyggnation

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Städ	Atermon Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Hissbesiktning etc	Hissen AB
Underhåll tvättstuga	Söderkyl
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
TV/Bredband	Com Hem
Fjärrvärme/El	Fortum
Snöskottning	Atermon Fastighetsservice AB



## Föreningens ekonomi

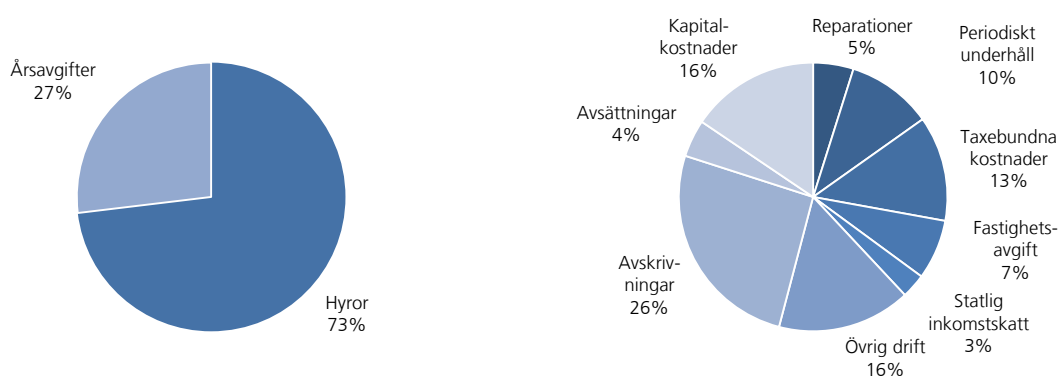
Vad gäller föreningens ekonomi kommer det att upprättas en kalkyl och prognos så snart klarhet uppnåtts beträffande husets framtida utveckling. En arkitektfirma har på uppdrag av styrelsen tagit fram ett förslag gällande tillbyggnation av vindarna och ytterligare våningar på Kammakargatan för att stärka föreningens och medlemmarnas ekonomi genom avyttring och amortering av stora delar av föreningens lån inom några år samt se över möjligheten att bli en äkta bostadsrättsförening. Förhandsbesked förväntas senast i slutet av andra kvartalet.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 017 700</b>	<b>10 082 895</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 892 204	3 915 753
Finansiella intäkter	57	190
Minskning kortfristiga fordringar	0	262 523
Medlemsinsatser	0	6 364 991
Ökning av kortfristiga skulder	410 012	1 907 632
	<b>4 302 273</b>	<b>12 451 088</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 372 311	1 827 987
Finansiella kostnader	680 863	703 297
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-15 000
Ökning av kortfristiga fordringar	539 628	0
Minskning av långfristiga skulder	0	9 000 000
	<b>3 592 802</b>	<b>11 516 284</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 727 171</b>	<b>11 017 700</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>709 471</b>	<b>934 805</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En arkitektfirma har på uppdrag av styrelsen tagit fram ett förslag gällande tillbyggnation av vindarna och ytterligare våningar på Kammakargatan för att stärka föreningens och medlemmarnas ekonomi genom avyttring och amortering av stora delar av föreningens lån inom några år samt se över möjligheten att bli en äkta bostadsrättsförening.

Byte av spillvattenledningen. En mindre del av ledningen återstår mellan husliv och kommunens stamledning ut mot Kammakargatan. Samtal pågår med kommunen angående vem som ansvarar för denna.

Stamspolning för hela fastigheten.

Underlag för ventilationen i lokalerna har tagits fram och underlag för förbättringar av bostadsventilationen påbörjades.

Ett läckage från innergården ner till taket i ett restaurangkök har lagats med en tätning runt imkanalen.

Flera restaurangers toaletter har tidigare blivit felkopplade till fettavskiljaren vilket åtgärdades. Stammar i innertaket på undercentralen har bytts ut som en följd av detta vilka tidigare var mycket rostiga och orsakat att råttor tagit sig in i undercentralen. Detta problem åtgärdades, undercentralen sanerades och in- och utgångar för råttor täpptes till av Anticimex.

Tätning av fönsterpartier runt fastigheten och trappan på Kammakargatan 11

Besiktning och tätning av takfönster

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	535	545	21
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 248	2 244	82
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	30 173	30 173	36 627
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	107	8
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	211	218	8
Soliditet (%)	62	62	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-165	480	5
Nettoomsättning (tkr)	3 868	3 915	151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 962 m<sup>2</sup> bostäder och 1 268 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	101 451 693	0	0	101 451 693
Fond för yttre underhåll	608 000	304 000	0	304 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>102 059 693</b>	<b>304 000</b>	<b>0</b>	<b>101 755 693</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-714 509	-304 000	-96 353	-314 156
Årets resultat	-491 090	-491 090	96 353	-96 353
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 205 599</b>	<b>-795 090</b>	<b>0</b>	<b>-410 509</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>100 854 094</b>	<b>-491 090</b>	<b>0</b>	<b>101 345 184</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-491 090
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-410 509
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-304 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 205 599</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

452 261
<b>-753 338</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 868 227	3 914 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 977	935
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 892 204</b>	<b>3 915 753</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 773 343	-1 254 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 957	-344 831
Personalkostnader	Not 6	-29 449	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 133 870	-1 133 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 376 619</b>	<b>-2 732 745</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>515 585</b>	<b>1 183 008</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 863	-703 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-680 806</b>	<b>-703 107</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-165 221</b>	<b>479 901</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring periodiseringsfond	Not 11	-196 307	-347 142
		<b>-196 307</b>	<b>-347 142</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-129 562	-229 112
		<b>-129 562</b>	<b>-229 112</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-491 090</b>	<b>-96 353</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	150 956 050	152 089 920
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>150 956 050</b>	<b>152 089 920</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>150 956 050</b>	<b>152 089 920</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	12
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	10 975 255	9 724 321
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>10 975 255</b>	<b>9 724 333</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 297 734	1 299 557
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 297 734</b>	<b>1 299 557</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 272 989</b>	<b>11 023 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>163 229 039</b>	<b>163 113 810</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 451 693	101 451 693
Fond för yttre underhåll	Not 10	608 000	304 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 059 693</b>	<b>101 755 693</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-714 509	-314 156
Årets resultat		-491 090	-96 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 205 599</b>	<b>-410 509</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>100 854 094</b>	<b>101 345 184</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond	Not 11	552 449	356 142
		<b>552 449</b>	<b>356 142</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 200 000	59 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 200 000</b>	<b>59 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		411 985	211 183
Skatteskulder		987 054	551 840
Övriga skulder		1 000 132	1 005 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	223 325	443 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 622 496</b>	<b>2 212 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 229 039</b>	<b>163 113 810</b>

## Noter

Beloppen anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 049 582	1 069 564
Hysesbortfall	-55 208	0
Hyror lokaler momspliktiga	2 516 903	2 460 695
Hyror lokaler	389 400	384 579
Hysesrabatt	-32 416	0
Öresutjämning	-33	-19
	<b>3 868 227</b>	<b>3 914 818</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader moms	23 973	0
Övriga intäkter	4	935
	<b>23 977</b>	<b>935</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	68 236	10 519
	Snöröjning/sandning	12 338	6 967
	Städning entreprenad	51 290	77 718
	Städning enligt beställning	25 522	13 842
	Hissbesiktning	3 396	3 313
	Gemensamma utrymmen	460	16 000
	Sophantering	1 734	0
	Serviceavtal	12 059	7 878
	Förbrukningsmateriel	4 920	7 858
	Brandskydd	2 597	0
		<b>182 552</b>	<b>144 095</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	19 883	5 099
	Lokaler	26 068	79 487
	Gemensamma utrymmen	0	447
	Tvättstuga	0	5 647
	Sophantering/återvinning	0	20 453
	Entré/trapphus	1 742	0
	Lås	3 662	8 033
	VVS	94 684	58 797
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 790
	Ventilation	15 952	0
	Elinstallationer	0	2 971
	Hiss	13 031	2 959
	Fönster	6 793	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 842	7 700
	Vattenskada	16 489	8 342
		<b>212 145</b>	<b>203 724</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	299 191	0
	Stambyte	153 071	0
		<b>452 262</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 640	28 470
	Värme	398 057	346 773
	Vatten	72 996	73 898
	Sophämtning/renhållning	52 177	57 808
		<b>555 870</b>	<b>506 949</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 309	77 171
	Kabel-TV	4 590	5 478
		<b>52 899</b>	<b>82 649</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>317 615</b>	<b>316 628</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 773 343</b>	<b>1 254 044</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	284	1 837
	Tele- och datakommunikation	1 042	0
	Juridiska åtgärder	85 019	87 639
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 418	-6 053
	Föreningskostnader	38 469	9 350
	Styrelseomkostnader	4 366	3 581
	Förvaltningsarvode	156 804	80 970
	Förvaltningsarvoden övriga	15 843	0
	Administration	6 327	7 986
	Korttidsinventarier	1 694	0
	Konsultarvode	111 145	158 238
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	1 120	1 120
	Övriga driftskostnader	0	163
		<b>439 957</b>	<b>344 831</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	23 748	0
	Sociala kostnader	5 701	0
		<b>29 449</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 133 870	1 133 870
		<b>1 133 870</b>	<b>1 133 870</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	153 264 735	153 264 735
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 264 735</b>	<b>153 264 735</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 174 815	-40 945
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 133 870	-1 133 870
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 308 686</b>	<b>-1 174 815</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>150 956 050</b>	<b>152 089 920</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	96 571 222	96 571 222
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 200 000	32 200 000
	Taxeringsvärde mark	43 800 000	43 800 000
		<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 000 000	47 000 000
	Lokaler	29 000 000	29 000 000
		<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	545 818	6 178
	Klientmedel hos SBC	10 429 437	9 718 143
		<b>10 975 255</b>	<b>9 724 321</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	304 000	0
	Reservering enligt stadgar	304 000	304 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>608 000</b>	<b>304 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
	Periodiseringsfond tax 16	-9 000	-9 000
	Periodiseringsfond tax 17	-347 142	-347 142
	Periodiseringsfond tax 18	-196 307	0
		<b>-552 449</b>	<b>-356 142</b>

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	40 000 000	40 000 000	2018-12-30
	Handelsbanken	1,150 %	19 200 000	19 200 000	2018-03-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>59 200 000</b>	<b>59 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>59 200 000</b>	<b>59 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 200 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER		
		2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 200 000	68 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	6 133	6 133
	Avgifter och hyror	217 192	434 129
	Fastighetsskötsel beställning, fakturadatum 2016	0	3 275
		<b>223 325</b>	<b>443 537</b>

#### Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ansökan under första kvartalet om planändring från föreningens anlitate arkitekt gällande tillbyggnation av vindarna och ytterligare våningar på Kammakargatan för att stärka föreningens och medlemmarnas ekonomi genom avyttring och amortering av stora delar av föreningens lån inom några år samt se över möjligheten att bli en äkta bostadsrättsförening. Förhandsbesked förväntas senast i slutet av andra kvartalet.

Ett mer detaljerat underlag för förbättringar av bostadsventilationen kommer att tas fram med ambitionen att påbörja arbetena under året. Åtgärder för förbättrad ventilation i lokalerna beräknas vidtas under senare delen av året.

Hanteringen av personuppgifter enligt EU:s nya dataskyddsförordning GDPR (General Data Protection Regulation) kommer att implementeras inför lagändringen 2018-05-25.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 13 / 3 2018



Leif Arne Kavlie  
Ledamot



Kurt John Eric Pettersson  
Ledamot



Birgitta Marianne Weman Borin  
Ledamot



Anette Wyrén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2018



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Brf Moraset 23

Org.nr 769615-0692

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Moraset 23 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Moraset 23s finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Moraset 23 enligt god revisors sed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Moraset 23 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Moraset 23 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är

utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19 mars 2018



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor