

Brf Mörsaren 7 & 8


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Mörsaren 7&8

769617-0377

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för brf Mörsaren 7 & 8 (769617-0377) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-17. 2009-10-05 köpte föreningen fastigheterna Mörsaren 7 och 8, med adresserna Rindögatan 12 och 14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-23. Byggnaden uppfördes 1939 och står på mark som innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	Lägenheter, bostadsrätt	2275
3	Lägenheter, hyresrätt	86
2	Lokaler, hyresrätt	46
9	Garage, hyresrätt	
1	Förråd, hyresrätt	10

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-20. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tomas Lissgärde	Ordförande
Elias Engholm	Ledamot
Magdalena Grimsvik	Ledamot
Alf L. Karlsson	Ledamot
Karin Widmalm	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Elias Engholm, Tomas Lissgärde, Magdalena Grimsvik och Alf L. Karlsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två tillsammans.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda möten.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av David Lindmark och Wilma Olsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	genomfördes OVK.
2023	reparerades ett avloppsrör på gården och 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 brunnslocket byttes ut. Hissen i nr 12 renoverades för att möta besiktningskraven.
2019	servades och renoverades de båda hissarna. 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 brandlucka, ny torktumlare, nytt torkskåp och nya tvättmaskiner 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	anslöt 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.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Reparation (läckagetätning) av piskbalkonger, installation av nya ståldörrar.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 102 och vid årets slut var antalet 96.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	POS Fastighetsvård AB
Hisskötsel	Hissen AB
Städning	Melins Städ i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med städdagen testade föreningen att själva ombesörja sopning och uppsamling av grus på gården för att reducera kostnaderna. Veteranpoolen anlitas som entreprenör för att sköta gräsklippningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vid extrastämma 2025-02-06 bifölls propositionerna att införa IMD el (Individuell Mätning Debitering) och att ge styrelsen mandat att om möjligt konvertera de två lokalerna till bostadsrätter och sälja dem.

I mars 2025 amorterades 500.000 kr på lånet.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har i och med avgiftshöjningarna 2023 tagit höjd för att täcka ökande kostnader för räntor, löpande utgifter samt underhåll. Detta avspeglas i det positiva sparandet och kassaflödet, vilket tillät föreningen att amortera 500 000 kr på lånet i kvartal i 2025.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 112	2 828	2 283	2 236
Resultat efter fin. poster (tkr)	-433	-891	-1 155	-954
Soliditet (%)	80	80,1	80,4	80,9

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brfyta	1 066	976	784	797
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	7 354	6 963	6 963	6 845
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 780	7 497	7 497	7 370
Räntekänslighet %	7	8	10	10
Energikostnad kr/kvm	319	311	263	267
Sparande per kvm	260	116	231	37
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	79	79	78

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	1 013 003	-10 802 924	-891 065	73 686 026
Resultatdisposition enl föreningsstämma						
Förändring av fond för yttre underhåll			206 956	-206 956		
Balanseras i ny räkning				-891 065	891 065	
Årets resultat					-433 425	-433 425
Belopp vid årets utgång	63 774 139	20 592 873	1 219 959	-11 900 945	-433 425	73 252 601

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 900 945
Årets resultat	<u>-433 426</u>
Totalt	-12 334 371
Avsättning till yttre fond	349 221
Uttag ur yttre fond	-47 243
Balanseras i ny räkning	<u>-12 636 349</u>
Summa	-12 334 371

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 112 021	2 827 757
Övriga rörelseintäkter	2	75 494	79 099
Summa rörelseintäkter		3 187 515	2 906 856
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 774 894	-1 905 000
Övriga externa kostnader	4	-4 576	-30 878
Personalkostnader och arvoden	5	-76 731	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 047 059	-1 047 084
Summa rörelsekostnader		-2 903 260	-3 061 814
Rörelseresultat		284 255	-154 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 212	23 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 892	-759 884
Summa finansiella poster		-717 680	-736 107
Resultat efter finansiella poster		-433 425	-891 065
Årets resultat		-433 425	-891 065

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 432 859	90 472 767
Inventarier, maskiner och installationer	7	39 428	46 580
Summa materiella anläggningstillgångar		89 472 287	90 519 347
Summa anläggningstillgångar		89 472 287	90 519 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 132	4 845
Övriga fordringar		1 407 219	798 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 166	38 836
Summa kortfristiga fordringar		1 453 517	842 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	639 816	622 081
Summa kassa och bank		639 816	622 081
Summa omsättningstillgångar		2 093 333	1 464 117
SUMMA TILLGÅNGAR		91 565 620	91 983 464

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 367 012	84 367 012
Fond för yttre underhåll		1 219 959	1 013 003
Summa bundet eget kapital		85 586 971	85 380 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 900 945	-10 802 924
Årets resultat		-433 425	-891 065
Summa fritt eget kapital		-12 334 370	-11 693 989
Summa eget kapital		73 252 601	73 686 026
<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	9 000 000	17 700 000
Leverantörsskulder		157 784	319 715
Skatteskulder		13 022	10 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		442 213	267 507
Summa kortfristiga skulder		9 613 019	18 297 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 565 620	91 983 464

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 255	-154 958
Avskrivningar	1 047 059	1 047 084
Erlagd ränta och ränteintäkter	-717 680	-736 107
	613 634	156 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	613 634	156 019
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 287	-4 845
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	9 744	-6 779
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-161 929	198 114
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	177 511	-89 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	636 673	253 018
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	636 673	253 018
Likvida medel vid årets början	1 407 991	1 154 973
Likvida medel vid årets slut	2 044 664	1 407 991

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.

<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

	2024	2023
Årsavgifter	2 515 896	2 303 336
Hyror	596 125	524 421
	3 112 021	2 827 757

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	-	19 907
Överlåtelseavgifter	21 375	17 848
Pantsättningsavgifter	10 647	11 004
Andrahandsuthyrning	40 452	22 652
Övrigt	3 020	7 688
Summa	75 494	79 099

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	88 443	67 258
Städning	90 789	104 051
Tillsyn, besiktning, kontroller	63 358	85 993
Trädgårdsskötsel	9 258	27 689
Snöröjning	48 168	20 353
Sotning	-	18 728
Reparationer	4 311	108 385
El	77 636	73 791
Uppvärmning	571 891	573 114
Vatten	162 338	143 060
Sophämtning	127 081	93 015
Försäkringspremie	45 296	41 513
Fastighetsavgift bostäder	118 990	115 997
Fastighetsskatt lokaler	20 070	20 070
Övriga fastighetskostnader	2 580	-
Kabel-tv/Bredband/IT	89 795	90 876
Revisionsarvode	25 000	23 125
Förvaltningsarvode ekonomi	116 491	111 199
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	4 725
Panter och överlåtelser	46 914	26 907
Övriga externa tjänster	11 754	12 886
	1 727 651	1 762 735
Underhåll		
Bostäder	12 989	9 262
Hissar	6 754	34 409
Övrigt	27 500	98 594
	47 243	142 265
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 774 894	1 905 000

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	1 576	1 414
Konsultarvode	3 000	29 464
Summa	4 576	30 878

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 731	18 852
Summa	76 731	78 852

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
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	-9 996 138	-8 956 205
-Årets avskrivning enligt plan	-1 039 908	-1 039 933
	-11 036 046	-9 996 138
Redovisat värde vid årets slut	89 432 859	90 472 767
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

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	239 979	239 979
	239 979	239 979
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 399	-186 247
-Årets avskrivning enligt plan	-7 152	-7 152
	-200 551	-193 399
Redovisat värde vid årets slut	39 428	46 580

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	639 816	622 081
Summa	639 816	622 081
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	1 404 848	548 803
Summa Egna bankkonton och avräkningskontot	2 044 664	1 154 974

Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristig

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutförfallodag</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Nordea (bunden ränta)	2026-12-16	2,71	8 700 000		8 700 000
Nordea (3-mån rörlig ränta)	2025-12-29	2,97	9 000 000		9 000 000
			17 700 000		17 700 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-9 000 000		-
Långfristig del av långfristig skuld			8 700 000		17 700 000

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

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid extrastämma 2025-02-06 bifölls propositionerna att införa IMD el (Individuell Mätning Debitering) och att ge styrelsen mandat att om möjligt konvertera de två lokalerna till bostadsrätter och sälja dem.

I mars 2025 amorterades 500.000 kr på lånet.

Underskrifter

Stockholm 2025-

Tomas Lissgärde
Ordförande

Alf Karlsson
Ledamot

Elias Engholm
Ledamot

Magdalena Grimsvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Joakim Häll
Kungsbron 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 biläggs årsredovisningen.

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."

Ingrid Magdalena Grimsvik

Styrelseledamot

Serienummer: 9326c9359f451e[...]c401a05606d2e

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-04-15 19:34:47 UTC



Alf Lennart Roland Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 7bb22f53e9ab8d[...]fcbb261e0aa70

IP: 78.67.xxx.xxx

2025-04-15 20:24:06 UTC



Nils Elias Engholm

Styrelseledamot

Serienummer: acc8e957e5579b[...]84311c4574f2c

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-04-17 07:10:55 UTC



Tomas Mikael Lissgärde

Ordförande

Serienummer: 5b6a4d4f6c1341[...]f268bb4a905f6

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-04-22 18:11:32 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-25 14:38:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. 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 Brf Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision 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 Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-25 14:38:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.