

Brf Mörsaren 7 & 8



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Brf Mörsaren 7&8
769617-0377

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Mörsaren 7 & 8 (769617-0377) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

2009-10-05 köpte föreningen fastigheterna Mörsaren 7 och 8 med adresserna Rindögatan 12 och Rindögatan 14 från Svenska Bostäder. Fastigheterna är bebyggda med ett flerbostadshus uppfört år 1939. År 2025 tillkom adressen Rindögatan 14B i samband med beviljat bygglov för konvertering av lokalen på Rindögatan 14 till bostadsrätt.

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

Föreningens hemsida finns på www.brfmorsaren.se.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

Föreningen äger även fastigheten Mörsaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rindögatan 14. Mörsaren 8 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en aktuell och uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till 2073-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

1 förråd, hyresrätt om ca 10 kvm

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-19. På stämman deltog 21 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-02-06. 23 medlemmar deltog. Stämman beslutade att bifalla styrelsens propositioner att

1. övergå till IMD El (Individuell Mätning och Debitering) och teckna avtal med Techem.
2. konvertera lokalen i R14 till bostad och sälja den.

3. ge styrelsen i uppdrag att genomföra en förstudie om det är genomförbart och ekonomiskt fördelaktigt att konvertera lokalen i R12 till bostad och sälja den.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lissgärde Tomas	Ordförande
Karlsson Alf	Ledamot
Grimsvik Magdalena	Ledamot
Crona-Grafeuille Daniel	Ledamot
Engholm Elias	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Karlsson Alf, Grimsvik Magdalena, Lissgärde Tomas, Crona-Grafeuille Daniel och Engholm Elias.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Häll Joakim. Valberedningen har utgjorts av David Lindmark och Patrik Levin Svenson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	renoverades båda piskbalkongerna och nya ståldörrar installerades
2024	genomfördes OVK
2023	reparerades ett avloppsrör på gården och en ny brandlucka installerades i nr 14.
2022	renoverades hissen i nr 12. Balkongdörrarna tilläggsisolerades.
2021-2022	utfördes omfattande arbeten med ventilationen i byggnaderna enligt krav för OVK. Därutöver installerades nya ventiler i alla lägenheter.
2020	installerades en ny tvättmaskin till tvättstugan i nr 14. Dagvattenbrunnen på gården rensades och reparerades och 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 båda piskbalkongerna och de underliggande lägenheternas innertak.
2012-2013	renoverades rökgaskanaler för öppna spisar genom s.k. glidjutning av entreprenören Skorstensfolket. Sandbergs hissar renoverade de båda hissarna.
2012	anslöts huset till internet via Stokabs fibernät och 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 toalettrum behövde helrenoveras. Arbetet utfördes av ByggGillet AB.
2010	byttes undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör var Carléns Rör.

Årsavgifter

Under 2026 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 96 st och vid årets slut var antalet medlemmar 101 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	POS Fastighetsvård AB
Trappstädning	Melins städ i Stockholm AB
Hisservice	Hissen elektro mekanisk verkstad AB
Hyra av entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått bygglov för konvertering av lokalen i R14 till bostadsrätt. Den har fått egen officiell adress Rindögatan 14B. Försäljningsprocessen startade i december.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 122	3 112	2 828	2 283
Resultat efter fin. poster (tkr)	-374	-433	-891	-1 155
Soliditet (%)	80,8	80	80,1	80,4
Årsavgifter kr/kvm brfyta	1 078	1 066	976	784
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	6 909	7 354	6 963	6 963
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 341	7 780	7 497	7 497
Räntekänslighet %	7	7	8	10
Energikostnad kr/kvm	357	319	311	263
Sparande per kvm	342	260	116	231
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	77	79	79	79

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har i och med tidigare avgiftshöjningar 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 1 000 000 kr på lånet under 2025.

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	1 219 959	-11 900 945	-433 425	73 252 600
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			301 978	-301 978		
Balanseras i ny räkning				-433 426	433 425	
Årets resultat					-373 929	-373 928
Belopp vid årets utgång	63 774 139	20 592 873	1 521 937	-12 636 349	-373 929	72 878 672

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 636 349
Årets resultat	-373 929
Totalt	-13 010 278
Avsättning till yttre fond	349 221
Uttag ur yttre fond	-152 475
Balanseras i ny räkning	-13 207 024
Summa	-13 010 278

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 122 490	3 112 021
Övriga rörelseintäkter	2	65 448	75 494
Summa rörelseintäkter		3 187 938	3 187 515
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 918 383	-1 774 894
Övriga externa kostnader	4	-41 666	-4 576
Personalkostnader och arvoden	5	-96 444	-76 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 047 059	-1 047 059
Summa rörelsekostnader		-3 103 552	-2 903 260
Rörelseresultat		84 386	284 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 193	34 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 508	-751 892
Summa finansiella poster		-458 315	-717 680
Resultat efter finansiella poster		-373 929	-433 425
Årets resultat		-373 929	-433 425

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 392 952	89 432 859
Inventarier, maskiner och installationer	7	32 277	39 428
Summa materiella anläggningstillgångar		88 425 229	89 472 287
Summa anläggningstillgångar		88 425 229	89 472 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 000	7 132
Övriga fordringar		1 087 919	1 407 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 336	39 166
Summa kortfristiga fordringar		1 132 255	1 453 517
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	656 963	639 816
Summa kassa och bank		656 963	639 816
Summa omsättningstillgångar		1 789 218	2 093 333
SUMMA TILLGÅNGAR		90 214 447	91 565 620

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 367 012	84 367 012
Fond för yttre underhåll		1 521 937	1 219 959
Summa bundet eget kapital		85 888 949	85 586 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 636 349	-11 900 945
Årets resultat		-373 929	-433 425
Summa fritt eget kapital		-13 010 278	-12 334 370
Summa eget kapital		72 878 671	73 252 601
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	8 000 000	8 700 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	8 700 000	9 000 000
Leverantörsskulder		204 748	157 784
Skatteskulder		19 741	13 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 287	442 213
Summa kortfristiga skulder		9 335 776	9 613 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 214 447	91 565 620

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84 386	284 255
Avskrivningar	1 047 059	1 047 059
Erlagd ränta och ränteintäkter	-458 315	-717 680
	<u>673 130</u>	<u>613 634</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 130	613 634
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 868	-2 287
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	4 796	9 744
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	46 966	-161 929
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-24 211	177 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	697 813	636 672
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-302 187	636 672
Likvida medel vid årets början	2 044 664	1 407 991
Likvida medel vid årets slut	1 742 477	2 044 663

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

	2025	2024
Årsavgifter	2 453 069	2 515 896
Hyror	604 531	596 125
Bredband	64 890	0
	3 122 490	3 112 021

*I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	11 612	21 375
Pantsättningsavgifter	5 157	10 647
Andrahandsuthyrning	30 710	40 452
Övrigt	17 965	3 024
Summa	65 444	75 498

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	59 671	88 443
Städning	101 425	90 789
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 823	63 358
Trädgårdsskötsel	13 068	9 258
Snöröjning	25 523	48 168
Reparationer	77 302	4 311
El	102 992	77 636
Uppvärmning	580 669	571 891
Vatten	178 584	162 338
Sophämtning	112 408	127 081
Försäkringspremie	48 097	45 296
Fastighetsavgift bostäder	125 852	118 990
Fastighetsskatt lokaler	23 280	20 070
Övriga fastighetskostnader	7 729	2 580
Kabel-tv/Bredband/IT	98 086	89 795
Revisionsarvode	34 625	25 000
Förvaltningsarvode ekonomi	122 961	116 491
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	7 488
Panter och överlåtelse	20 147	46 914
Övriga externa tjänster	11 666	11 754
	<u>1 765 908</u>	<u>1 727 651</u>
Underhåll		
Bostäder	0	12 989
Hissar	0	6 754
Balkonger	152 475	0
Övrigt	0	27 500
	<u>152 475</u>	<u>47 243</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 918 383</u>	<u>1 774 894</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	1 476	1 576
Konsultarvode	40 190	3 000
Summa	<u>41 666</u>	<u>4 576</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	75 000	60 000
Sociala kostnader	21 444	16 731
Summa	<u>96 444</u>	<u>76 731</u>

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 036 046	-9 996 138
-Årets avskrivning enligt plan	-1 039 907	-1 039 908
	-12 075 953	-11 036 046
Redovisat värde vid årets slut	88 392 952	89 432 859
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 751 000	33 036 000
Mark	78 377 000	83 371 000
	120 128 000	116 407 000
Bostäder	117 800 000	114 400 000
Lokaler	2 328 000	2 007 000
	120 128 000	116 407 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	239 979	239 979
	239 979	239 979
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-200 551	-193 399
-Årets avskrivning enligt plan	-7 151	-7 152
	-207 702	-200 551
Redovisat värde vid årets slut	32 277	39 428

Not 8 Kassa och bank

	2025	2024
Sparkonto	656 963	639 816
Summa	656 963	639 816

Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristig

Lånegivare	Konvertering/ Slutförfallodag	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Nordea	2026-12-16	2,71%	8 700 000		8 700 000
Nordea	2030-11-20	3,40%	8 000 000		9 000 000
			16 700 000		17 700 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-8 700 000		-9 000 000
Långfristig del av långfristig skuld			8 000 000		8 700 000

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<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

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-12 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Tomas Lissgärde
Ordförande

Alf Karlsson
Ledamot

Daniel Crona- Grafeuille
Ledamot

Elias Engholm
Ledamot

Magdalena Grimsvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats en dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

Nils Elias Engholm

Styrelseledamot

Serienummer: acc8e957e5579b[...]84311c4574f2c

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-16 12:20:14 UTC



Alf Lennart Roland Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 7bb22f53e9ab8d[...]fcbb261e0aa70

IP: 217.209.xxx.xxx

2026-03-16 16:21:20 UTC



DANIEL CRONA GRAFEUILLE

Styrelseledamot

Serienummer: 65442a5dd14e03[...]9f97ea1c72412

IP: 46.39.xxx.xxx

2026-03-17 13:49:25 UTC



Ingrid Magdalena Grimsvik

Styrelseledamot

Serienummer: 9326c9359f451e[...]c401a05606d2e

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-03-18 13:34:12 UTC



Tomas Mikael Lissgärde

Ordförande

Serienummer: 5b6a4d4f6c1341[...]f268bb4a905f6

IP: 46.39.xxx.xxx

2026-03-18 17:14:28 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-19 16:56:36 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg 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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
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

2026-03-19 16:56:36 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.