

Årsredovisning för
Brf Mörsaren 7&8
769617-0377

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11-12
Upplysningar till balansräkningen	11-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 (769617-0377) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	lägenheter, bostadsrätt	2 253
3	lägenheter, hyresrätt	86
3	lokaler, hyresrätt	56

I föreningens fastighet finns 9 garageplatser varav 9 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

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

Föreningens hemsida med information om föreningen finns på internet under adressen:
www.brfmorsaren.se

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-24. På stämman deltog 22 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2016-11-12. 23 antal medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om nya medlemmar av styrelsen.

Styrelsen har utgjorts av:
2016-05-24 till 2016-11-11

Sofia Holmberg	Ordförande
Johan Bergström	Ledamot
David Lindmark	Ledamot
Bengt Johansen	Ledamot 

Folke K Larsson	Suppleant
Rickard Gunnvald	Suppleant

Styrelsen har utgjorts av:
Från 2016-11-12

Sofia Holmberg	Ordförande
David Lindmark	Ledamot
Bengt Johansen	Ledamot
Madeleine Fogde	Ledamot
Rolf Nordemar	Ledamot

Folke K Larsson	Suppleant
Rickard Gunnvald	Suppleant
Julia Lindström	Suppleant
Julia Stjärne	Suppleant
Henrik Moralo	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Rolf Nordemar, suppleant Folk K Larsson och suppleant Rickard Gunnvald.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Karin Lindgren, Victor Ödmark och Marie Olsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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

- Under 2010 genomfördes byte av undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör av Carléns Rör AB
- Under 2011 ägde stambyte rum. Arbetet skedde med biträde av WSP Management AB. Mot bakgrund av att rören i föreningen fastigheter var i dåligt skick och då i stort sett samtliga bad- och toalettrum behövde helrenoveras, togs beslut om att genomföra ett s.k. äkta stambyte. Entreprenör var ByggGillet AB. Arbetet med stambyte inleddes under januari 2011 och var sedan klart under september månad.
- Under 2011 renoverades föreningens garageutrymmen
- Under 2011 byttes fastigheternas elstigare och elcentraler *pk*

- Under 2012 genomfördes installation av bredband i fastigheterna. Bredbandsleverantör är Stockholms Stadsnät.
- Under 2012 har två av föreningens lokaler renoverats inför uthyrning.
- Under 2012-2013 renoverades rökgaskanaler för öppna spisar genom s.k. glidgjutning. Entreprenör var Skorstensfolket.
- Under 2012-2013 har renovering genomförts av fastigheternas hissar. Entreprenör var Sandbergs hissar.
- Under 2013-2014 har renovering genomförts av fastigheternas två piskbalkonger och underliggande lägenheters tak. Entreprenör var SEHED.
- Under 2015 har föreningens fastigheter genomgått en fullständig renovering av fasad, balkonger, fönster och delar av taket. Entreprenör var Stockholm Fasad och Ställning AB och projektledare var Roger Peterzon.
- Under 2016 har nya maskiner införskaffats till tvättstugan i nr 12.

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en hyresrätt sålts vilket bidragit positivt till föreningens ekonomi. Vattenskador har under året bidragit extraordinära kostnader. Nya maskiner till tvättstugan i nr 12 har införskaffats. Styrelsen har arbetat aktivt för att hålla föreningens låneräntor så låga som möjligt och byte av kreditinstitut i kvartal fyra 2016 gav betydligt lägre räntor. Brandsäkerhetsarbete samt energibesiktning har påbörjats under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Beslut taget av inköp av nya entrédörrar samt kodlås till ingångarna från gatan.

Medlemsinformation

En hyreslägenhet har blivit bostadsrätt och sålts av föreningen till ett värde av 2 750 tkr.

Förvaltning

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

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettomsättning (tkr)	2 190	2 093	1 973	1 959
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-737	-581	-341	-130
Soliditet (%)	79%	76%	84%	83%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 055 710	18 561 302	0	-4 962 437	-581 389	76 073 186
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			0	0		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				-581 389	581 389	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	718 429	2 031 571				2 750 000
Årets resultat					-736 786	-736 786
Belopp vid årets utgång	63 774 139	20 592 873	0	-5 543 826	-736 786	78 086 400 ✓

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat:	-5 543 826
Årets resultat:	<u>-736 786</u>
Totalt :	-6 280 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 085
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-6 477 697</u>
Totalt	-6 280 612

Styrelsens kommentar till det ekonomiska resultatet mm

Föreningen ombildade en av hyresrätterna till en bostadsrätt vilken såldes under 2016 och gick till att amortera på föreningens lån vilket ses under not 11. Vidare framgår det under not 11 att styrelsen har samlat samtliga lån, bytt kreditinstitut samt sänkt räntan jämfört mot föregående år. Föreningen hade ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för året.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *JK*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 190 078	2 092 699
Övriga rörelseintäkter	2	180 688	30 019
Summa rörelseintäkter		2 370 766	2 122 718
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 790 008	-1 595 394
Övriga externa kostnader	4	-57 113	-19 693
Personalkostnader och arvoden	5	-38 673	-120 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 069 756	-809 195
Summa rörelsekostnader		-2 955 550	-2 544 424
Rörelseresultat		-584 784	-421 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 936	2 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 938	-161 926
Summa finansiella poster		-152 002	-159 683
Resultat efter finansiella poster		-736 786	-581 389
Resultat före skatt		-736 786	-581 389
Skatter			
Årets resultat		-736 786	-581 389

JA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	97 404 990	89 006 554
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	99 287	9 397
Pågående om- o tillbyggnad	8	-	8 700 938
Summa materiella anläggningstillgångar		97 504 277	97 716 889
Summa anläggningstillgångar		97 504 277	97 716 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 375	24 375
Övriga fordringar		515 350	1 881 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 953	31 208
Summa kortfristiga fordringar		535 678	1 937 108
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	742 673	253 735
Summa kassa och bank		742 673	253 735
Summa omsättningstillgångar		1 278 351	2 190 843
SUMMA TILLGÅNGAR		98 782 628	99 907 732

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 367 012	81 617 012
Summa bundet eget kapital		84 367 012	81 617 012
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 543 826	-4 962 437
Årets resultat		-736 786	-581 389
Summa ansamlad förlust		-6 280 612	-5 543 826
Summa eget kapital		78 086 400	76 073 186
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 285 427	23 271 221
Summa långfristiga skulder		20 285 427	23 271 221
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		198 205	208 725
Skatteskulder		-	178 710
Övriga skulder		2 940	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209 656	175 050
Summa kortfristiga skulder		410 801	563 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 782 628	99 907 732

M

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-736 786	-581 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 069 756	809 195
	<u>332 970</u>	<u>227 806</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 970	227 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	34 378	-7 003
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-152 524	-11 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 824	209 331
Investeringsverksamheten		
Insatser och upplåtelse lägenheter	2 750 000	400 000
Inventarier	-123 482	-
Ny till och ombyggnad	-733 662	-8 700 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 892 856	-8 300 938
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-2 985 794	-
Upptagna lån	-	9 093 265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 985 794	9 093 265
Årets kassaflöde	-878 114	1 001 658
Likvida medel inklusive klientmedel vid årets början	<u>2 134 954</u>	<u>1 133 296</u>
Likvida medel inklusive klientmedel vid årets slut	1 256 840	2 134 954 <i>AA</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 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%
Ombyggnad stambyte	2%	2%
Undercentral	4%	25 år
Hiss	2%	2%
Fasad	40 år	0
Maskiner tvättmaskin	5 år	5 år

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

	2016	2015
Årsavgifter	1 809 381	1 744 654
Hyror	380 697	348 045
	<u>2 190 078</u>	<u>2 092 699</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	132 354	-
Överlåtelseavgifter	6 653	7 782
Pantsättningsavgifter	8 866	10 228
Övrigt	32 815	12 009
Summa	180 688	30 019

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	57 914	40 500
Städning	76 787	83 950
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 749	13 746
Snöröjning	5 000	19 523
Reparationer	314 401	326 333
El	58 494	62 381
Uppvärmning	476 298	455 588
Vatten	86 230	76 817
Sophämtning	37 486	32 347
Försäkringspremie	22 567	26 117
Fastighetsavgift bostäder	92 564	90 739
Fastighetsskatt lokaler	14 950	24 940
Övriga fastighetskostnader	2 892	1 935
Kabel-tv/Bredband/IT	147 767	122 522
Revisionsarvode	18 000	18 000
Förvaltningsarvode ekonomi	109 407	106 041
Panter och överlåtelser	16 451	10 886
Juridiska åtgärder	-	71 650
Övriga externa tjänster	11 761	11 379
	<u>1 581 718</u>	<u>1 595 394</u>
Underhåll		
Bostäder	208 290	-
	<u>208 290</u>	<u>-</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 790 008	1 595 394

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	65	700
Konsultarvode	57 048	18 993
Summa	57 113	19 693

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	30 000	100 000
Sociala kostnader	8 673	20 142
	38 673	120 142

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

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	-
-Undercentral	762 500	762 500
-Stambyte	18 492 825	18 492 825
	100 128 550	90 693 950

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 687 396	-887 097
-Årets avskrivning enligt plan	-1 036 164	-800 299
	-2 723 560	-1 687 396

Redovisat värde vid årets slut

97 404 990 89 006 554

Taxeringsvärde

Byggnader	23 623 000	24 094 000
Mark	42 072 000	31 000 000
	65 695 000	55 094 000

Bostäder	64 200 000	52 600 000
Lokaler	1 495 000	2 494 000
	65 695 000	55 094 000

JK

Not 7 Maskiner och inventarier

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 981	44 981
-Nyanskaffningar	123 482	-
	<u>168 463</u>	<u>44 981</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 584	-26 688
-Årets avskrivning enligt plan	-33 592	-8 896
	<u>-69 176</u>	<u>-35 584</u>
Redovisat värde vid årets slut	99 287	9 397

Not 8 Pågående om- o tillbyggnad

Fasad och balkong	0	8 700 938
	<u>0</u>	<u>8 700 938</u>

Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	184	1 017
Sparkonto	742 489	252 718
	<u>742 673</u>	<u>253 735</u>

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	63 055 710	18 561 302	-4 962 437	-581 389	76 073 186
Förändring under året	718 429	2 031 571			2 750 000
Disposition enligt stämmobeslut		-	-581 389	581 389	
Årets resultat				-736 786	-736 786
	<u>63 774 139</u>	<u>20 592 873</u>	<u>-5 543 826</u>	<u>-736 786</u>	<u>78 086 400</u>
	Totalt bundet eget kapital	84 367 012	Totalt fritt eget kapital	-6 280 612	78 086 400

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Nordea		0,39%	20 285 427	-	10 750 307
SBAB			-	-	3 320 914
SBAB			-	-	2 500 000
SBAB			-	-	2 500 000
SBAB			-	2 985 794	4 200 000
			20 285 427	2 985 794	23 271 221
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-		
			20 285 427		

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	31 000 000	31 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

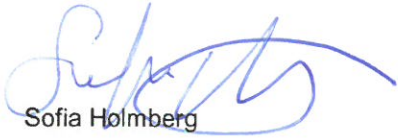
	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat *JK*

Underskrifter

Stockholm 2017-0503



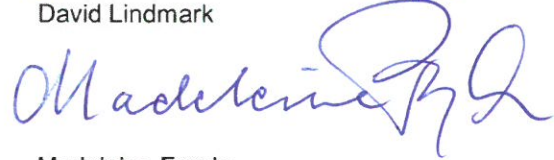
Sofia Holmberg



David Lindmark



Bengt Johansen



Madeleine Fogde



Rolf Nordemar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-08
Borevision



Joakim Häll
Borevision AB

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 år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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*. 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 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 föreningens 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 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 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 revisionssed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *AS*

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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 8 maj 2017



Joakim Häll

BoRevision AB

