

Årsredovisning för
Brf Mörsaren 7&8
769617-0377

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper	10
Noter till resultaträkningen	11-12
Noter till balansräkningen	11-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7&8 (769617-0377) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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.

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 2017-05-30. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:
Från 2016-11-12 till 2017-05-30

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

Styrelsen har utgjorts av:
Från 2017-06-01

David Lindmark	Ordförande
Bengt Johansen	Ledamot
Madeleine Fodge	Ledamot
Alfred Olsson	Ledamot

Henrietta Wall	Suppleant
Julia Stjärne	Suppleant (avgick 2017-09-20)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Bengt Johansen, Alfred Olsson och suppleant Henrietta Wall.

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


Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har utgjorts av Karin Lindgren, Marie Olsson och Karin Widmalm.

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. 

- Under 2012 genomfördes installation av bredband i fastigheterna. Bredbandsleverantör är Stockholms Stadsnät.
- Under 2012 har två av föreningens lokaler renoverats inför uthyrning.
- Under 2012-2013 renoverades rökgaskanaler för öppna spisar genom s.k. glidgjutning. Entreprenör var Skorstensfolket.
- Under 2012-2013 har renovering genomförts av fastigheternas hissar. Entreprenör var Sandbergs hissar.
- Under 2013-2014 har renovering genomförts av fastigheternas två piskbalkonger och underliggande lägenheters tak. Entreprenör var SEHED.
- Under 2015 har föreningens fastigheter genomgått en fullständig renovering av fasad, balkonger, fönster och delar av taket. Entreprenör var Stockholm Fasad och Ställning AB och projektledare var Roger Peterzon.
- Under 2016 har nya maskiner införskaffats till tvättstugan i nr 12.
- Under 2017 har nya portar och kodlås införskaffats till framsidan.

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

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med underhåll av fastigheten, däribland nya portar, brandsäkerhetsarbete samt diverse reparationer. Översyn av föreningens avtal och kostnader. Fokus på ökad trivsel och informationsspridning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 70 st. Under året har 11 stycken överlåtelse ägt rum.

Förvaltning

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

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettomsättning (tkr)	2 223	2 190	2 093	1 973
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-276	-519	-581	-341
Soliditet (%)	79%	79%	76%	84%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 774 139	20 592 873	0	-5 543 826	-736 786	78 086 400
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			197 085	-197 085		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				-736 786	736 786	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-276 123	-276 123
Belopp vid årets utgång	63 774 139	20 592 873	197 085	-6 477 697	-276 123	77 810 277
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			84 664 097	-6 753 820		77 810 277

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat:	-6 477 697
Årets resultat:	<u>-276 123</u>
Totalt:	-6 753 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 085
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-197 085
Balanseras i ny räkning	<u>-6 753 820</u>
Totalt	-6 753 820

Styrelsens kommentar till det ekonomiska resultatet mm

Föreningens ekonomi har under året blivit betydligt bättre. Detta på grund av låga räntor, byte av entreprenörer, omförhandling av avtal och gott underhåll. Amortering har skett under året och utrymme för finns för att fortsätta med de närmsta åren.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 223 237	2 190 078
Övriga rörelseintäkter	2	64 996	180 688
Summa rörelseintäkter		2 288 233	2 370 766
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 384 014	-1 790 008
Övriga externa kostnader	4	-4 739	-57 113
Personalkostnader och arvoden	5	-29 193	-38 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 058 182	-1 069 756
Summa rörelsekostnader		-2 476 128	-2 955 550
Rörelseresultat		-187 895	-584 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 336	1 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 565	-153 938
Summa finansiella poster		-88 229	-152 002
Resultat efter finansiella poster		-276 124	-736 786
Resultat före skatt		-276 124	-736 786
Årets resultat		-276 123	-736 786

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	96 573 393	97 404 990
Inventarier, maskiner och installationer	7	74 090	99 287
Summa materiella anläggningstillgångar		96 647 483	97 504 277
Summa anläggningstillgångar		96 647 483	97 504 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 375	4 375
Övriga fordringar		706 718	515 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 858	15 953
Summa kortfristiga fordringar		733 951	535 678
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	745 643	742 673
Summa kassa och bank		745 643	742 673
Summa omsättningstillgångar		1 479 594	1 278 351
SUMMA TILLGÅNGAR		98 127 077	98 782 628

14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 367 012	84 367 012
Fond för yttre underhåll		197 085	-
Summa bundet eget kapital		84 564 097	84 367 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 477 697	-5 543 826
Årets resultat		-276 123	-736 786
Summa fritt eget kapital		-6 753 820	-6 280 612
Summa eget kapital		77 810 277	78 086 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 900 000	20 285 427
Summa långfristiga skulder		19 900 000	20 285 427
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		150 390	198 205
Skatteskulder		802	-
Övriga skulder		2 820	2 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 788	209 656
Summa kortfristiga skulder		416 800	410 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 127 077	98 782 628

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-276 123	-736 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 058 182	1 069 756
	<u>782 059</u>	<u>332 970</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	782 059	332 970
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 692	34 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 999	-152 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	770 366	214 824
Investeringsverksamheten		
Insatser och upplåtelse lägenheter	-	2 750 000
Inventarier	-	-123 482
Ny till och ombyggnad	-201 888	-733 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201 888	1 892 856
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-385 427	-2 985 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-385 427	-2 985 794
Årets kassaflöde	183 051	-878 114
Likvida medel inklusive klientmedel vid årets början	1 256 840	2 134 954
Likvida medel inklusive klientmedel vid årets slut	1 439 891	1 256 840

Noter

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 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%	1,1%
Ombyggnad stambyte	2%	2%
Undercentral	4%	4%
Hiss	2%	2%
Fasad	2,5%	2,5%
Dörrar/lås	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.

K

Noter till resultaträkning
Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 815 447	1 809 381
Hyror	407 790	380 697
	2 223 237	2 190 078

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	-	132 354
Överlåtelseavgifter	12 308	6 653
Pantsättningsavgifter	9 851	8 866
Andrahandsuthyrning	41 219	19 513
Övrigt	1 618	13 302
Summa	64 996	180 688

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetskötsel	47 362	57 914
Städning	83 423	76 787
Tillsyn, besiktning, kontroller	87 981	32 749
Trädgårdsskötsel	6 386	-
Snöröjning	5 000	5 000
Reparationer	111 944	314 401
El	60 530	58 494
Uppvärmning	440 166	476 298
Vatten	90 643	86 230
Sophämtning	33 755	37 486
Försäkringspremie	25 838	22 567
Fastighetsavgift bostäder	95 995	92 564
Fastighetskatt lokaler	14 950	14 950
Övriga fastighetskostnader	8 650	2 892
Kabel-tv/Bredband/IT	124 830	147 767
Revisionsarvode	22 438	18 000
Förvaltningsarvode ekonomi	88 564	109 407
Panter och överlåtelse	23 773	16 451
Övriga externa tjänster	11 786	11 781
	1 384 014	1 581 718
Underhåll		
Bostäder	-	208 290
	-	208 290
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 384 014	1 790 008

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	3 188	65
Konsultarvode	1 551	57 048
Summa	4 739	57 113

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	22 500	30 000
Sociala kostnader	6 693	8 673
Summa	29 193	38 673

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
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	201 388	-
Summa	100 329 938	100 128 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 723 560	-1 687 396
-Årets avskrivning enligt plan	-1 032 985	-1 036 164
Summa	-3 756 545	-2 723 560
Redovisat värde vid årets slut	96 573 393	97 404 990
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 623 000	23 623 000
Mark	42 072 000	42 072 000
Summa	65 695 000	65 695 000
Bostäder	64 200 000	64 200 000
Lokaler	1 495 000	1 495 000
Summa	65 695 000	65 695 000

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 463	168 463
	<u>168 463</u>	<u>168 463</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-69 176	-35 584
-Årets avskrivning enligt plan	-25 197	-33 592
	<u>-94 373</u>	<u>-69 176</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 090	99 287

Not 8 Kassa och bank

	2017	2016
Kassa	184	184
Sparkonto	745 459	742 489
	<u>745 643</u>	<u>742 673</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordea		0,39%	19 900 000	385 427	20 285 427
			<u>19 900 000</u>	<u>385 427</u>	<u>20 285 427</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-		
			<u>19 900 000</u>		

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018-05-10



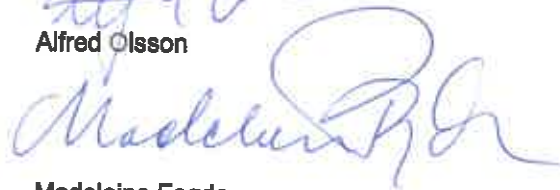
David Lindmark



Alfred Olsson



Bengt Johansen



Madeleine Fogde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-10
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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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. 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 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. Risker 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 eventuella 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 år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortöpande 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:

- förelagt 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 försummelse 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 den 10 maj 2018



Joakim Häll

BoRevision AB