

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Mörsaren

769618-1002



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mörsaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-08. Stadgar registrerades 2008-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 49:1	2008	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 483 kvm. Byggnadernas totalyta är 483 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andranik Safaryan	Ordförande
Ewa Angelidis Vikström	styrelseledamot
Katerina Pia Günter	Styrelseledamot
Matilda Kristina Åström	Styrelseledamot
Sean David O'Keeffe	Styrelseledamot, avslut 2025-09-25
Erik Funning	Suppleant
Karl Erik Anders Boman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2025

●

Byte av rör i pannrummet och byte av pump samt byte av blandare i tvättstugan.
- 2024

●

Byte av rör i pannrummet, putsning av fasad, sanering av asbest runt rören, trädgårds arbete.
Köpte handikappanpassade hissar
- 2023

●

Dränering av huset mot Banergatan och Villavägen

Planerade underhåll

- 2024-2025

●

Trappan mot Villavägen, eventuellt underhåll av balkonger och fönster.
- 2026

●

Balkonger och fönster, Radon

Avtal med leverantörer

Byte cirkulationspump	JG-RÖR AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
El arbete	Solelsgruppen Sverige AB
markdränering	Vallgårdar
Byggtjänster	Salahage bygg AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kåbo-Berga villaförening.
Samfälligheten förvaltar snöröjning kostar 1500 kr per år.

Övrig verksamhetsinformation

Vi sköter underhåll och städ av fastigheten/trädgård gemensamt i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har 3 st lån som är rörliga ränta. Styrelsen kommer att avvakta att binda samtliga låner

Förändringar i avtal

nej inget nytt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	497 637	495 876	491 144	493 024
Resultat efter fin. poster	-145 186	-817 204	-130 346	-133 171
Soliditet (%)	57	57	59	59
Yttre fond	294 558	583 707	501 067	418 427
Taxeringsvärde	10 352 000	10 600 000	10 600 000	10 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 006	1 006	1 011	1 000
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	98,0	99,1	98,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 144	12 297	12 451	12 604
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 144	12 297	12 451	12 604
Sparande / kvm totalyta, kr	-148	-769	-117	-123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	23	32	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	253	205	184	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	71	61	62
Energikostnad / kvm totalyta, kr	361	299	277	260
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	1,21	1,13	1,16
Räntekänslighet (%)	12,08	12,23	12,31	12,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har haft förluster pga oväntade kostnader för underhåll av fastigheten, bland annat rör, pump på värmes systemet som byttes ut. Styrelsen har diskuterat att höja avgiften för att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	7 864 897	-	-	7 864 897
Fond, yttre underhåll	583 707	-	-289 149	294 558
Direkt kapitaltillskott	1 000 100	-	-	1 000 100
Balanserat resultat	-704 472	-817 204	289 149	-1 232 526
Årets resultat	-817 204	817 204	-145 186	-145 186
Eget kapital	7 927 029	0	-145 186	7 781 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 232 526
Årets resultat	-145 186
Totalt	-1 377 713
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	82 640
Balanseras i ny räkning	-1 460 353
	-1 377 713

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	497 637	495 876
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-1
Summa rörelseintäkter		497 636	495 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-391 005	-1 113 532
Övriga externa kostnader	9	-80 161	-65 175
Personalkostnader	10	0	-1 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 800	-73 800
Summa rörelsekostnader		-544 965	-1 253 821
RÖRELSERESULTAT		-47 329	-757 947
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 895	13 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-102 752	-72 267
Summa finansiella poster		-97 857	-59 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-145 186	-817 204
ÅRETS RESULTAT		-145 186	-817 204

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 327 562	11 394 306
Maskiner och inventarier	13	8 771	15 827
Pågående projekt		2 165 342	2 165 342
Summa materiella anläggningstillgångar		13 501 674	13 575 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 501 674	13 575 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 391	10 461
Övriga fordringar	14	5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27 673	26 213
Summa kortfristiga fordringar		37 069	36 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		185 658	326 989
Summa kassa och bank		185 658	326 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		222 727	363 669
SUMMA TILLGÅNGAR		13 724 401	13 939 144

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 864 997	8 864 997
Fond för yttre underhåll		294 558	583 707
Summa bundet eget kapital		9 159 555	9 448 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 232 526	-704 472
Årets resultat		-145 186	-817 204
Summa fritt eget kapital		-1 377 713	-1 521 675
SUMMA EGET KAPITAL		7 781 842	7 927 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 802 954	1 821 934
Summa långfristiga skulder		1 802 954	1 821 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 062 730	4 117 730
Leverantörsskulder		14 363	20 716
Skatteskulder		2 652	1 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	59 860	49 819
Summa kortfristiga skulder		4 139 605	4 190 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 724 401	13 939 144

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-47 329	-757 947
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	73 800	73 800
	26 471	-684 147
Erhållen ränta	4 895	13 010
Erlagd ränta	-103 630	-64 596
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 264	-735 733
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-389	-4 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 302	-5 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 352	-745 731
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-14 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 800
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	8 750
Amortering av lån	-73 980	-82 730
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-73 980	-73 980
ÅRETS KASSAFLÖDE	-141 332	-834 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	326 989	1 161 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	185 658	326 989

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mörsaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	443 964	443 964
Hysesintäkter, p-platser	11 500	10 152
Kabel-TV/Bredband	41 760	41 760
Övriga intäkter	413	0
Summa	497 637	495 876

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	-1	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Besiktning och service	5 399	0
Trädgårdsarbete	3 916	577
Övrigt	6 016	24 207
Snöskottning	1 700	1 800
Summa	17 031	26 584

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	23 034	70 574
Bostäder VVS	8 991	0
Tvättstuga	4 983	0
Dörrar och lås/porttele	8 458	2 771
Värme	10 361	0
El	0	5 647
Hissar	0	402 281
Summa	55 827	481 273

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Källarutrymmen	0	371 789
Summa	0	371 789

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	12 937	11 098
Uppvärmning	122 191	98 965
Vatten	39 366	34 346
Sophämtning	13 629	15 072
Summa	188 123	159 481

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fasader	53 700	0
Fastighetsförsäkringar	13 876	13 085
Bredband	41 760	41 760
Fastighetsskatt	20 688	19 560
Summa	130 024	74 405

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	3 028	749
Övriga förvaltningskostnader	19 544	14 769
Revisionsarvoden	26 675	19 875
Ekonomisk förvaltning	30 914	29 782
Summa	80 161	65 175

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	0	1 000
Sociala avgifter	0	314
Summa	0	1 314

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	102 745	72 200
Övriga räntekostnader	7	67
Summa	102 752	72 267

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 349 925	12 349 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 349 925	12 349 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-955 619	-888 875
Årets avskrivning	-66 744	-66 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 022 363	-955 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 327 562	11 394 306
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 089 023</i>	<i>4 089 023</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 400 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark	4 952 000	5 600 000
Summa	10 352 000	10 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 500	70 500
Utgående anskaffningsvärde	70 500	70 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-54 674	-47 618
Avskrivningar	-7 056	-7 056
Utgående avskrivning	-61 730	-54 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 771	15 827

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5	6
Summa	5	6

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 134	1 094
Försäkringspremier	7 009	6 862
Bredband	11 660	10 670
Förvaltning	7 870	7 587
Summa	27 673	26 213

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Swedbank	2025-12-28	3,14 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2025-08-05	3,60 %	218 750	253 750
Stadshypotek	2026-06-30	1,06 %	1 821 934	1 840 914
Stadshypotek	2027-09-01	2.96 %	1 925 000	1 945 000
Summa			5 865 684	5 939 664
Varav kortfristig del			4 117 730	4 117 730

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 495 784 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
El	1 080	921
Uppvärmning	10 510	0
Utgiftsräntor	6 793	7 671
Förutbetalda avgifter/hyror	41 477	41 227
Summa	59 860	49 819

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	9 400 000	9 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fått slutbesked för renoveringen som pågår i källarlägenheten och utemiljöer och kan nu gå vidare med mindre arbeten för att snygga till uteplatserna varefter projektet är helt avslutat.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala kommun

Andranik Safaryan
Ordförande

Ewa Angelidis Vikström
Styrelseledamot

Katerina Pia Günter
Styrelseledamot

Matilda Kristina Åström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Revisor

Årsredovisningens innehåll beslutades 2025-11-19



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.11.2025 13:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.11.2025 12:31

DOCUMENT ID:

H1eNEnu3l-e

ENVELOPE ID:

r1m4302e-x-H1eNEnu3l-e

DOCUMENT NAME:

Brf Mörsaren, 769618-1002 - Årsredovisning 2025.pdf
17 pages

SHA-512:

e46fd5a346a638a28a253b62b26d5044daf2da7094ea1a
026fc2a3abd7441aa69b9df79c68587cb39789315f036e
a49e987b0560b8de35684cc635fbc2ab36c4

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Matilda Kristina Åström matilda-astrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.11.2025 12:40 20.11.2025 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.70.158
2. ANDRANIK SAFARYAN andranikio@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.11.2025 15:01 20.11.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7b2:b302:8553:48ba:cdd6:6505
3. EWA ANGELIDIS VIKSTRÖM ewawikstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.11.2025 15:28 20.11.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.165.200
4. KATERINA PIA GÜNTER katerina.gunter@umu.se	 Signed Authenticated	27.11.2025 13:12 27.11.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.74.21
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	27.11.2025 13:21 27.11.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.175.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörsaren, org.nr 769618-1002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörsaren för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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 (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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörsaren för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.11.2025 13:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.11.2025 12:31

DOCUMENT ID:

SkzV4hdhx-g

ENVELOPE ID:

H1ENh03gbg-SkzV4hdhx-g

DOCUMENT NAME:

Brf Mörsaren Revisionsberättelse 2025-06-30.pdf

3 pages

SHA-512:

fdac02daafc94beb87425c59d3788f001ae09c9b7e7fc94
210bc2ce5f17488387bd3fba6eb572a8080da979761957
c8795ce27e853cf001c3f61277b2b4c1170

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	27.11.2025 13:21	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	27.11.2025 13:20	Low	IP: 81.233.175.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed