

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Moraset 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Kurt John Eric Pettersson	Ledamot
Mathias Bengt Martin Van Hage	Ledamot
Birgitta Marianne Weman Borin	Ledamot
Anette Wyrén	Ledamot

Leif Arne Kavlie	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein

Ordinarie Extern

Allegretto Revision AB

in

Valberedning

Gösta Jansson
Sophia Lindfors
Sven Nyström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MORASET 23	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

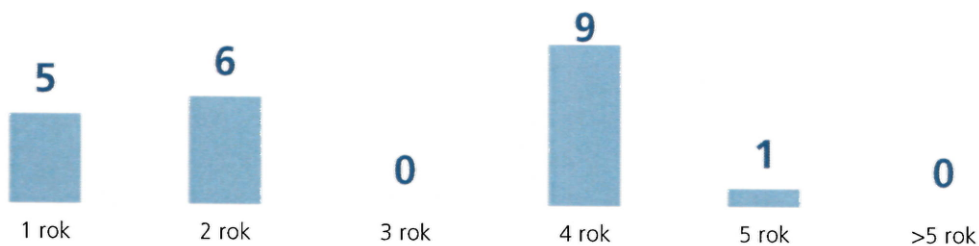
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 230 m², varav 1 962 m² utgör lägenhetsyta och 1 268 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor, showroom, events	530 m ²	2021-09-30
Läkarmottagning	121 m ²	2020-09-30
Restaurang	104 m ²	2021-10-01
Café	26 m ²	2019-06-30
Café	99 m ²	2019-06-30
Café	131 m ²	2019-06-30
Restaurang	207 m ²	2022-06-30
Guldsmedsbutik, verkstad	30 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elinstallation	2019	Kammakargatan 11
Fläktsystem	2019	Källarlokal
Brandskydd	2018 - 2019	Gemensamma utrymmen & brandvarnare i lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärda brister på balkonger	2022	I samband med vindsbyggnation
Ventilation	2022	I samband med vindsbyggnation
Säkerhetssystem på taken	2022	I samband med vindsbyggnation
Stambyte	2022	I samband med vindsbyggnation
Utbyte fjärrvärmecentral	2022	I samband med vindsbyggnation

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städ	Atermon Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	AdEx
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Hissbesiktning etc	Hissen AB
Underhåll tvättstuga	Söderkyl
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
TV/Bredband	Com Hem
Fjärrvärme / El	Fortum
Snöskottning	Atermon Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

En budget kommer att upprättas när klarhet uppnåtts beträffande husets framtida utveckling. En arkitektfirma har på uppdrag av styrelsen tagit fram ett förslag gällande tillbyggnation av vindarna och ytterligare våningar på Kammakargatan för att stärka föreningens och medlemmarnas ekonomi genom avyttring och amortering av stora delar av föreningens lån inom några år samt se över möjligheten att bli en äkta bostadsrättsförening.

Ett flertal lokalhyresavtal har omförhandlats och ytterligare kommer att omförhandlas.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,60 %.

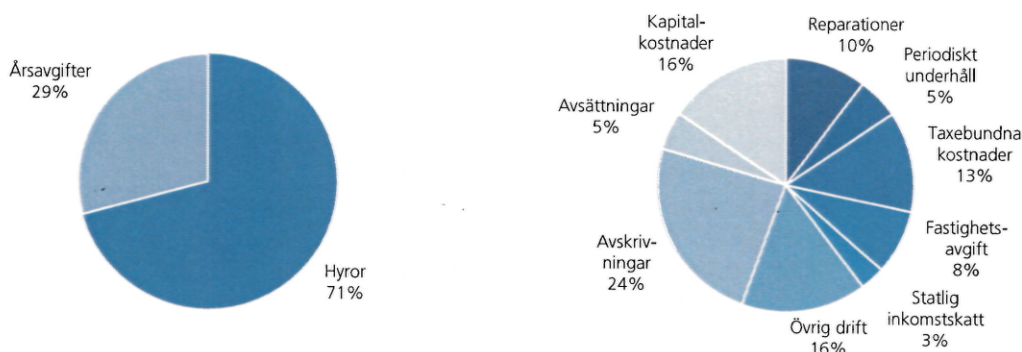
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2,30 %.

~

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 272 641	11 727 171
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 417 085	4 154 135
Finansiella intäkter	343	609
Minskning kortfristiga fordringar	130 606	39 571
	4 548 034	4 194 315
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 596 439	2 385 700
Finansiella kostnader	733 525	681 705
Minskning av kortfristiga skulder	523 191	581 440
	3 853 155	3 648 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 967 520	12 272 641
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	694 879	545 470

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett ökat bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklareras för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandling av ett flertal lokalhyresavtal
- Byte av teknisk förvaltning till AdEx
- Ingått avtal med Anticimex samt pågående ärende gällande rättproblematik
- Pågående undersökning av IM-kanalerna hos två restauranglokalhyresgäster
- Avslutat brandskyddsarbete för gemensamma ytor och installation av brandvarnare i samtliga lägenheter
- Installation av nytt fläktsystem i källarlokalen
- Ny elinstallation på Kammakargatan 11
- Kommunen har bytt ut vatten- och avloppsledningarna från huslivet till kommunens stamledning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	642	535	545
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 456	2 278	2 248	2 244
Lån/m ² bostadsrättsyta	30 173	30 173	30 173	30 173
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	143	134	123	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	227	211	211	218
Soliditet (%)	62	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	97	-165	480
Nettoomsättning (tkr)	4 417	4 148	3 868	3 915

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 962 m² bostäder och 1 268 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	101 451 693	0	0	101 451 693
Fond för yttre underhåll	758 432	425 600	-126 907	459 739
S:a bundet eget kapital	102 210 125	425 600	-126 907	101 911 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 620 629	-425 600	-137 691	-1 057 338
Årets resultat	-271 228	-271 228	264 598	-264 598
S:a ansamlad förlust	-1 891 856	-696 828	126 907	-1 321 936
S:a eget kapital	100 318 269	-271 228	0	100 589 496

b

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-271 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 195 029
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-425 600
summa balanserat resultat	-1 891 857

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

249 102
-1 642 755

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 417 085	4 148 045
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 090
Summa rörelseintäkter		4 417 085	4 154 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 950 027	-1 525 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 813	-660 308
Personalkostnader	Not 6	-57 264	-56 332
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 133 870	-1 133 870
Summa rörelsekostnader		-3 585 975	-3 375 646
RÖRELSERESULTAT		831 109	778 489
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		343	609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 525	-681 705
Summa finansiella poster		-733 182	-681 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		97 927	97 393
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 12	-224 821	-218 067
		-224 821	-218 067
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-144 334	-143 924
		-144 334	-143 924
ÅRETS RESULTAT		-271 228	-264 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	148 688 309	149 822 179
Summa materiella anläggningstillgångar	148 688 309	149 822 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	148 688 309	149 822 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 075
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	12 016 782	11 479 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	32 375	0
Summa kortfristiga fordringar	12 049 157	11 482 995
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 294 004	1 295 893
Summa kassa och bank	1 294 004	1 295 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	13 343 161	12 778 888
SUMMA TILLGÅNGAR	162 031 470	162 601 067

✓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		101 451 693	101 451 693
Fond för yttre underhåll	Not 11	758 432	459 739
Summa bundet eget kapital		102 210 125	101 911 432

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 620 629	-1 057 338
Årets resultat		-271 228	-264 598
Summa fritt eget kapital		-1 891 856	-1 321 936

SUMMA EGET KAPITAL

100 318 269 **100 589 496**

OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond	Not 12	995 337	770 516
		995 337	770 516

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	59 200 000	59 200 000
Summa långfristiga skulder		59 200 000	59 200 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder		148 406	197 197
Skatteskulder		1 979	440 781
Övriga skulder		1 022 295	998 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	345 185	404 659
Summa kortfristiga skulder		1 517 864	2 041 055

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

162 031 470 **162 601 067**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 288 464	1 259 497
Hyror lokaler momspliktiga	2 676 913	2 499 240
Hyror lokaler	437 563	389 000
Hysesrabatt	0	-11 335
Avgift andrahandsuthyrning	14 144	11 658
Öresutjämning	1	-14
	4 417 085	4 148 045

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	3 075
Fakturerade kostnader moms	0	3 015
	0	6 090

✓

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	32 473	61 524
	Fastighetsskötsel gård beställning	407	0
	Snöröjning/sandning	9 407	9 726
	Städning entreprenad	38 251	38 249
	Städning enligt beställning	22 763	2 033
	Hissbesiktning	3 658	3 466
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gård	2 613	0
	Serviceavtal	12 552	12 464
	Förbrukningsmateriel	2 440	732
	Brandskydd	62 206	6 228
		188 540	134 422
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	33 885	0
	Brf Lägenheter	10 752	5 781
	Lokaler	111 817	14 508
	Sophantering/återvinning	51 071	8 477
	Lås	5 431	17 472
	VVS	944	68 698
	Värmeanläggning/undercentral	1 688	45 038
	Ventilation	17 975	25 233
	Elinstallationer	97 675	1 625
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	523	0
	Hiss	1 434	20 569
	Tak	559	0
	Fönster	2 941	28 450
	Balkonger/altaner	16 456	0
	Skador/klotter/skadegörelse	35 685	7 352
	Vattenskada	91 393	60 680
		480 229	303 883
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	50 732
	VVS	19 276	0
	Ventilation	205 440	0
	Tak	24 386	76 176
		249 102	126 908
	Taxebundna kostnader		
	El	36 605	38 808
	Värme	461 244	432 461
	Vatten	64 243	75 641
	Sophämtning/renhållning	34 423	45 525
	Grovsopor	2 674	0
		599 189	592 435
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 424	44 839
	Kabel-TV	4 626	4 572
		50 050	49 411
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	382 917	318 077
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 950 027	1 525 136

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	699	699
	Juridiska åtgärder	135 081	95 466
	Inkassering avgift/hyra	425	3 340
	Revisionsarvode extern revisor	16 838	16 838
	Föreningskostnader	17 602	22 487
	Styrelseomkostnader	4 226	0
	Förvaltningsarvode	96 748	162 648
	Förvaltningsarvoden övriga	108 285	21 817
	Administration	3 289	17 191
	Konsultarvode	56 911	314 807
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
		444 813	660 308

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 400	45 500
	Sociala kostnader	9 864	10 832
		57 264	56 332

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 133 870	1 133 870
		1 133 870	1 133 870

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 264 735	153 264 735
	Utgående anskaffningsvärde	153 264 735	153 264 735
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 442 556	-2 308 686
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 133 870	-1 133 870
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 576 426	-3 442 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 688 309	149 822 179
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	96 571 222	96 571 222
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	32 200 000
	Taxeringsvärde mark	71 600 000	43 800 000
		106 400 000	76 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	47 000 000
	Lokaler	35 400 000	29 000 000
		106 400 000	76 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	495	439 901
	Skattefordran	0	63 271
	Klientmedel hos SBC	11 673 516	10 976 748
	Avräkning förvaltare	295 197	0
	Fordringar kreditfakturer	47 574	0
		12 016 782	11 479 920
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna avg/hyresinkomster	32 375	0
		32 375	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	459 739	608 000
	Reservering enligt stadgar	425 600	304 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-126 907	-452 261
	Vid årets slut	758 432	459 739

Not 12	OBESKATTADE RESERVER	2019-12-31	2018-12-31
	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond tax 16	-9 000	-9 000
	Periodiseringsfond tax 17	-347 142	-347 142
	Periodiseringsfond tax 18	-196 307	-196 307
	Periodiseringsfond tax 19	-218 067	-218 067
	Periodiseringsfond tax 20	-224 821	0
		-995 337	-770 516

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,380 %	15 000 000	15 000 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,140 %	19 200 000	19 200 000	2020-12-30
	Handelsbanken	1,230 %	25 000 000	25 000 000	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		59 200 000	59 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			59 200 000	59 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 200 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 200 000	68 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	7 296	6 080
	Avgifter och hyror	274 779	398 579
	Reparationer och fastighetsskötsel	59 906	0
	Konsultation	2 079	0
	Brandskydd	1 125	0
		345 185	404 659

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Föreningen kommer att tilldelas en handläggare/projektledare från Stadsbyggnadskontoret för projektet av till- och ombyggnad - Ytterligare lokalyresavtal kommer att omförhandlas - Byte av ekonomisk förvaltning till Fastum - Anticimex kommer att installera en råttgiltjotin - Radonmätning, eventuella åtgärder samt rapportering till Stockholm stad

✓

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21 / 2 2020



Kurt John Eric Pettersson
Ledamot



Mathias Bengt Martin Van Hage
Ledamot



Birgitta Marianne Weman Borin
Ledamot



Anette Wyrén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Moraset 23

Org.nr 769615-0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Moraset 23 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 misstag.

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 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 Brf Moraset 23 för räkenskapsåret 2019 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 8 juni 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor