

# Årsredovisning

för

## Brf Moraset 23

769615-0692

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Moraset 23 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 8 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 8 juni 2026

Anette Wyrén

Styrelsen för Brf Moraset 23, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening, d v s föreningen beskattas som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2024.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Moraset 23 i Stockholm den 18 december 2015. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 21 bostadsrätter samt 8 lokaler. Den totala boytan är 1 962 kvm och lokalytan 1 268 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 131 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 50 400 tkr och markvärdet 80 800 tkr. Värdeår är 1936.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 december 2015.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 773 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplan när sådan finns, annars med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år enligt föreningens stadgar.

#### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan men en genomgående teknisk besiktning har utförts med tidsangivelser och kostnadsuppgifter för respektive renoveringsbehov.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anette Wyrén Jonas Bratt Karl Widgren Jonas Abrahamsson
-----------	------------------------------------------------------------------

Suppleant	Linn Hebrant
-----------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Ordinarie	Kungsbron Borevision AB, Joakim Häll
Suppleant	Kungsbron Borevision AB, Andreas Holman

#### Valberedning

Sven Nyström  
Leif Kavli

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med renoveringar och exploatering har fortgått. Upphandling för stambyte och inre underhåll genomfördes.

Nya domar från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) i juni 2025 (mål nr 7071–24 m.fl.) slår fast att bostadsrättsföreningar (BRF) med blandad verksamhet (bostäder och momspliktiga lokaler) får beräkna avdrag för ingående moms baserat på omsättning istället för area. Styrelsen har under verksamhetsåret beslutat att beräkningsgrunden ska baseras på omsättning istället för area.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 (31) medlemmar. Under året har 3 (1) överlåtelse skett. Sex medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 935	5 485	5 542	5 327
Resultat efter finansiella poster	606	376	879	-813
Soliditet (%)	62	62	62	61
Hyror/kvm	2 913	2 871	2 865	2 924
Räntekostnad/kvm	519	569	347	215
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	773	773	703
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	18 328	18 328	18 328	18 328
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	30 173	30 173	30 173	30 173
Sparande per kvm (kr/kvm)	334	323	443	366
Räntekänslighet (%)	39	39	39	43
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	220	194	178
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	26	28	27	26

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Hyror/kvm

Föreningens totala hyresintäkter dividerat med hyresrättsarea.

#### Räntekostnad/kvm

Föreningens totala räntekostnader dividerat med totalarea.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 451 693	1 367 890	-2 635 945	-150 141	<b>100 033 497</b>
Disposition av föregående års resultat:			-150 141	150 141	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		411 000	-411 000		<b>0</b>
Ianspråktagande från yttre fond		-60 544	60 544		<b>0</b>
Årets resultat				24 753	<b>24 753</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 451 693</b>	<b>1 718 346</b>	<b>-3 136 542</b>	<b>24 753</b>	<b>100 058 250</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 136 542
årets vinst	24 753
	<b>-3 111 789</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	393 600
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-296 102
i ny räkning överföres	-3 209 287
	<b>-3 111 789</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 560 649	5 485 494
Övriga rörelseintäkter	3	374 780	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 935 429</b>	<b>5 485 494</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 129 167	-2 019 083
Övriga externa kostnader	5	-505 042	-474 984
Personalkostnader	6	-231 824	-210 929
Avskrivningar		-1 133 870	-1 133 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 999 903</b>	<b>-3 838 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 935 527</b>	<b>1 646 627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345 377	568 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 674 861	-1 838 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 329 484</b>	<b>-1 270 769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>606 043</b>	<b>375 858</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring periodiseringsfond		-198 113	-239 222
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-198 113</b>	<b>-239 222</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-383 177	-286 777
<b>Årets resultat</b>		<b>24 753</b>	<b>-150 141</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

141 885 089

143 018 959

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**141 885 089**

**143 018 959**

**Summa anläggningstillgångar**

**141 885 089**

**143 018 959**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 248

2 649

Övriga fordringar

8

2 348 277

2 008 937

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

134 517

128 876

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 487 042**

**2 140 462**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

19 080 094

18 232 508

**Summa kassa och bank**

**19 080 094**

**18 232 508**

**Summa omsättningstillgångar**

**21 567 136**

**20 372 970**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**163 452 225**

**163 391 929**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

101 451 693

101 451 693

Fond för yttre underhåll

1 718 346

1 367 890

**Summa bundet eget kapital**

**103 170 039**

**102 819 583**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 136 542

-2 635 945

Årets resultat

24 753

-150 141

**Summa fritt eget kapital**

**-3 111 790**

**-2 786 086**

**Summa eget kapital**

**100 058 249**

**100 033 497**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

10

2 065 037

1 866 924

**Summa obeskattade reserver**

**2 065 037**

**1 866 924**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

59 200 000

25 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**59 200 000**

**25 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

34 200 000

Leverantörsskulder

212 586

191 944

Skatteskulder

75 087

120 925

Övriga skulder

968 745

975 880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

872 520

1 002 759

**Summa kortfristiga skulder**

**2 128 939**

**36 491 508**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**163 452 225**

**163 391 929**

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		606 043	375 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 133 870	1 133 870
Förändring skatteskuld/fordran		-429 017	-266 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 310 896</b>	<b>1 243 597</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-1 599	9 110
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 661	250 853
Förändring av leverantörsskulder		20 642	64 469
Förändring av kortfristiga skulder		-137 374	110 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 187 904</b>	<b>1 678 986</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 187 904</b>	<b>1 678 986</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		20 040 716	18 361 729
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>21 228 620</b>	<b>20 040 715</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 516 522	1 516 522
Hyror lokaler momspliktiga	3 059 122	3 031 096
Hyror lokaler	640 332	609 840
Debiterad fastighetsskatt	235 578	237 993
Vattenavgifter	57 213	56 326
Outhyrda lokaler	-5 652	0
Övriga intäkter	57 534	33 716
	<b>5 560 649</b>	<b>5 485 493</b>

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbetalning moms	374 780	0
	<b>374 780</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Kostnader att vidarefakturera	28 147	0
Trädgårdsskötsel	1 482	2 908
Trivselåtgärder	7 915	18 980
Städkostnader	109 214	134 480
Snöröjning/sandning	2 052	23 516
Serviceavtal	15 565	10 566
Hisservice/besiktning	15 991	15 802
Myndighetskrav	0	2 115
Besiktningkostnader	0	54 818
Reparationer	96 064	159 356
Planerat underhåll	296 102	60 544
Fastighetsel	82 965	70 674
Uppvärmning	499 032	509 032
Vatten och avlopp	149 140	130 558
Avfallshantering	117 841	102 065
Försäkringskostnader	74 855	71 115
Kabel-tv	5 840	5 933
Teknisk förvaltning	180 906	190 664
Förbrukningsinventarier	695	0
Förbrukningsmaterial	7 158	1 728
Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift	438 204	454 230
	<b>2 129 168</b>	<b>2 019 084</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datorkommunikation	2 178	1 576
Hemsida	199	1 838
Porto	1 951	2 343
Föreningsgemensamma kostnader	32 038	30 213
Revisionsarvode	17 418	17 883
Ekonomisk förvaltning	88 077	83 630
Bankkostnader	2 200	1 550
Upprättande av energidekl	0	5 806
Konsultarvoden	331 546	322 018
Medlems-/föreningsavgifter	5 020	5 020
Gåvor	589	987
Övriga poster	23 825	2 120
	<b>505 041</b>	<b>474 984</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	160 500
Sociala avgifter	55 424	50 429
	<b>231 824</b>	<b>210 929</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 264 735	153 264 735
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 264 735</b>	<b>153 264 735</b>
Ingående avskrivningar	-10 245 776	-9 111 906
Årets avskrivningar	-1 133 870	-1 133 870
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 379 646</b>	<b>-10 245 776</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 885 089</b>	<b>143 018 959</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 400 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	80 800 000	92 000 000
	<b>131 200 000</b>	<b>137 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	45 313 867	46 447 737
Bokfört värde mark	96 571 222	96 571 222
	<b>141 885 089</b>	<b>143 018 959</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	176 049	198 695
Andra kortfristiga fordringar	23 700	2 034
Avräkningskonto Fastum	2 148 528	1 808 208
	<b>2 348 277</b>	<b>2 008 937</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	24 386	17 663
Försäkring	51 861	48 648
Skadedjursförsäkring	11 213	10 509
Kabel-TV	1 464	1 450
Teknisk förvaltning	0	26 422
Ekonomisk förvaltning	14 293	13 625
Hisservice	5 588	5 539
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 520	5 020
Övrig extern tjänst	21 192	0
	<b>134 517</b>	<b>128 876</b>

### Not 10 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond tax 2020	0	421 917
Periodiseringsfond tax 2021	427 551	427 551
Periodiseringsfond tax 2022	56 263	56 263
Periodiseringsfond tax 2023	497 150	497 150
Periodiseringsfond tax 2024	464 043	464 043
Per.fond vid 2025 års taxering	620 030	0
	<b>2 065 037</b>	<b>1 866 924</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,89	2029-12-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2,78	2027-12-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2,78	2027-12-30	19 200 000	19 200 000
			<b>59 200 000</b>	<b>59 200 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-34 200 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	232 408	330 220
Förutbetalda avgifter och hyror	269 771	285 448
Styrelsearvoden	164 998	160 500
Sociala avgifter	51 842	50 429
Reparationer/underhåll	0	30 684
El	6 915	6 388
Fjärrvärme	63 896	68 680
Avfallskostnader	28 280	25 516
Vatten och avlopp	23 808	21 785
Städning	9 105	6 275
Konsultarvoden	6 200	0
Trivsel utemiljö	7 579	16 220
Teknisk förvaltning	4 878	0
Ekonomisk förvaltning	1 442	0
Övrigt	1 398	614
	<b>872 520</b>	<b>1 002 759</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	68 200 000	68 200 000
	<b>68 200 000</b>	<b>68 200 000</b>

## **Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Arbetet med renoveringar och exploatering fortgår. Stambyte och inre underhåll påbörjas.

Årsredovisningen har beslutats den 8 maj 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Stockholm, dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anette Wyrén  
Ordförande

Jonas Abrahamsson  
Ledamot

Jonas Bratt  
Ledamot

Karl Widgren  
Ledamot

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

Joakim Häll  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Moraset\_23.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-17 21:27:38

Dokumentet är undertecknat av:

 Anette Wyrén (19700802XXXX) Ordförande	2026-05-12 20:01:55
 Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor	2026-05-17 21:27:38
 JONAS ABRAHAMSSON (19710214XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 08:33:32
 Jonas Olof Theodor Bratt (19630410XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-11 08:45:40
 KARL WIDGREN (19760920XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 10:59:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Moraset\_23.pdf (230473 byte)

C25333FBA666845FBDDBB86B7EB88F6337304CA48AD850891C93F651DAF55245C7A730D84FCD4D20B487  
6E511BB472762D5F88B9A6D18D0952A1B13491EB4F4E

<https://esign.summera.support/verify>

## 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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Moraset 23 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Joakim Rickard Häll

### Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-17 19:26:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.