

Årsredovisning för

# **Brf Morellträdet 16**

769605-0991

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 (769605-0991) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

## **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 1999-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-12 och nuvarande reviderade stadgar registrerades 2020-04-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 16 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergsgatan 35-39. Fastigheten byggdes 1975-1976 och förvärvades av Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 2001-08-31 då den tidigare hyresfastigheten hos Familjebostäder ombildades till bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	lägenheter, bostadsrätt	3 760
4	lägenheter, hyresrätt	310
2	lokaler, hyresrätt	1 152

I fastighetens källare finns ett parkeringsgarage med 45 bilplatser samt en handfull platser för MC. Föreningen hyr enbart ut garageplatser till medlemmar i föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-28. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Niklas Franzel	Ordförande
Börje Sålder	vice ordförande
Karl Pettersson	Ledamot
Peter Eklund	Ledamot
Hania Rosenberg	Ledamot
Magnus Karlberg	Suppleant
Dalina Tinoco Steneros	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år.

Föreningens firma tecknas av styrelsen- två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda möten.

Revisor har varit BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig revisor, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Elena Kuzmina, Tomas Delden, Oskar Bergengren, John Bergström och Knut Kroon.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Byte av yttertak på båda husen. Pågående och avslutas 2020.
2019	Byte belysning i alla trappuppgångar
2018	Renovering av föreningens båda gårdar
2015	Byte av samtliga fönster
2014	Byte av samtliga hissar (3st)
2014	Ett nytt bredbandsnät installerades i fastigheten
2014	Tryckkärl för fastighetens uppvärmning har bytts till ett pumpsystem

### **Årsavgifter och hyror**

Avgifterna för medlemmarna har under 2019 varit oförändrade mot tidigare år. För hyresgäster höjdes hyran från och med 20190101 med 2,35% samt 145 kronor per månad för standardhöjande åtgärder. Hyran för våra lokalhyresgäster höjdes i enlighet med index med 2,3%.

### **Väsentliga händelser under året**

Styrelsen har under sin mandatperiod utöver löpande underhåll under verksamhetsåret genomfört följande:

- Byte av yttertak på båda huskropparna har handlats upp och genomförts, inklusive nytt takvärmesystem för att hålla borta is.
- Belysningen i alla trappuppgångar är bytt mot nya energisnåla armaturer.
- Styrelsen har tecknat avtal med mäklare i syfte att upplåta en av föreningens hyresrätter till bostadsrätt under 2020.
- Ventilation hos vår hyresgäst PSO renoverad.
- En stor mängd åtgärder för att renovera ventilationen i våra lägenheter och i gemensamma utrymmen för att vi ska få en godkänd ventilationskontroll (kallad OVK) under 2020.
- Hissarna och garageporten har besiktigats.
- Mangeln i tvättstugan har ersatts med en ny.
- Samtliga brandsläckare i fastigheten har bytts ut.
- egenkontroll har ägt rum löpande.
- den automatiska dörrstängaren till grinden in på nedre gården har bytts ut.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 77 (2018 var det 73st). Under året har 4 medlemmar (2018 var det 7st) tillkommit och 4 avgått (2018 var det 3st). Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 77 (2018 var det 77st).

Av föreningens 47 bostadsrätter har 3 (2018 var det 3st) överlåtits under året. Föreningen upplåter 4 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under årets sköts av Åkerlunds Fastighetservice.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 143	5 008	4 956	4842
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 303	-4 093	1 584	1686
Soliditet (%)	79,8	80,2	80,8	80,9

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 914 954	20 825 985	2 740 098	-12 120 168	-4 093 452	60 267 417
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			410 400	-410 400		
Balanseras i ny räkning				-4 093 452	4 093 452	
Årets resultat					-2 302 864	-2 302 864
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 914 954</b>	<b>20 825 985</b>	<b>3 150 498</b>	<b>-16 624 020</b>	<b>-2 302 864</b>	<b>57 964 553</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-16 624 020
Årets resultat	-2 302 864
<b>Totalt</b>	<b>-18 926 884</b>
Avsättning till yttre fond	443 400
Uttag ur yttre fond	-2 915 411
Balanseras i ny räkning	<u>-16 454 873</u>
<b>Summa</b>	<b>-18 926 884</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 142 513	5 008 453
Övriga rörelseintäkter		2 520	21 021
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>5 145 033</u>	<u>5 029 474</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 372 143	-8 102 331
Övriga externa kostnader	4	-73 138	-91 311
Personalkostnader och arvoden	5	-98 710	-89 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-844 092	-838 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-7 388 083</u>	<u>-9 121 675</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 243 050</u>	<u>-4 092 201</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		68 635	126 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		664	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 112	-127 404
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-59 813</u>	<u>-1 251</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 302 863</u>	<u>-4 093 452</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 302 863</u>	<u>-4 093 452</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 302 864</u>	<u>-4 093 452</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	70 078 635	70 843 791
Inventarier, maskiner och installationer	7	107 770	158 206
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>70 186 405</u>	<u>71 001 997</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>70 186 405</u>	<u>71 001 997</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		118	9
Övriga fordringar		797 959	1 965 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 479	86 426
Summa kortfristiga fordringar		<u>873 556</u>	<u>2 051 650</u>
<b>Kassa och bank</b>	8		
Likvida medel		1 548 539	2 078 006
Summa kassa och bank		<u>1 548 539</u>	<u>2 078 006</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 422 095</u>	<u>4 129 656</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>72 608 500</u>	<u>75 131 653</u>

ks

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 740 939	73 740 939
Fond för yttre underhåll		3 150 498	2 740 098
Summa bundet eget kapital		76 891 437	76 481 037
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 624 020	-12 120 168
Årets resultat		-2 302 864	-4 093 452
Summa fritt eget kapital		-18 926 884	-16 213 620
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 964 553</b>	<b>60 267 417</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	13 300 000
Summa långfristiga skulder		-	13 300 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	13 300 000	400 000
Leverantörsskulder		817 758	686 222
Skatteskulder		106 774	-
Övriga skulder		1 080	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 335	477 534
Summa kortfristiga skulder		14 643 947	1 564 236
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 608 500</b>	<b>75 131 653</b>

ler

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	1,2%	1,2%
Ombyggnad undercentral	2,0%	2,0%
Ombyggnad lokal	6,67%	6,67%
Ombyggnad hissar	4,0%	4,0%
Tvättmaskin och mangel	20%	0%
Installation av Aptussystem	12,5%	12,5%
Installation av kamerasytem	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.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	952 739	950 434
Hyror	4 185 610	4 054 574
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 164	3 414
Övriga hyresintäkter	-	31
	<b>5 142 513</b>	<b>5 008 453</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	113 912	147 048
Städning	121 819	108 378
Tillsyn, besiktning, kontroller	51 229	38 750
Trädgårdsskötsel	-	528
Snöröjning	9 030	9 030
Reparationer	130 788	194 565
Vattenskada	108 642	-
Ei	188 947	195 327
Uppvärmning	651 784	665 192
Vatten	104 241	101 149
Sophämtning	103 869	97 302
Försäkringspremie	66 732	66 464
Fastighetsavgift bostäder	71 604	69 524
Fastighetsskatt lokaler	338 000	228 000
Övriga fastighetskostnader	47 891	22 314
Kabel-tv/Bredband/IT	133 589	131 838
Förvaltningsarvode ekonomi	114 121	111 241
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 713	7 063
Panter och överlåtelse	4 650	3 413
Juridiska åtgärder	71 951	28 855
Övriga externa tjänster	3 408	2 819
	<b>2 437 920</b>	<b>2 228 800</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	55 465	-
Gemensamma utrymmen	-	9 715
Ventilation	884 409	50 000
Tak	1 878 298	-
Gård	1 037 113	5 813 816
Övrigt	78 938	-
	<b>3 934 223</b>	<b>5 873 531</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>6 372 143</b>	<b>8 102 331</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	24 197	28 289
Konsultarvode	-	15 000
Revisionsarvode	34 945	34 835
Bankavgift	3 979	3 855
Medlemsorganisationer	10 017	9 332
<b>Summa</b>	<b>73 138</b>	<b>91 311</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2019	2018
Styrelsearvode	80 000	66 000
Sociala kostnader	18 710	23 645
	<b>98 710</b>	<b>89 645</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	52 287 703	52 287 703
-Ombyggnad	3 122 139	3 122 139
-Mark	29 411 833	29 411 833
	<b>84 821 675</b>	<b>84 821 675</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 977 884	-13 212 728
-Årets avskrivning enligt plan	-765 156	-765 156
	<b>-14 743 040</b>	<b>-13 977 884</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 078 635</b>	<b>70 843 791</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	71 600 000	56 800 000
Mark	127 200 000	80 000 000
	<b>198 800 000</b>	<b>136 800 000</b>
Bostäder	165 000 000	114 000 000
Lokaler	33 800 000	22 800 000
	<b>198 800 000</b>	<b>136 800 000</b>

*je*

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	519 378	441 878
-Nyanskaffningar	28 500	77 500
	<u>547 878</u>	<u>519 378</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-361 172	-287 940
-Årets avskrivning enligt plan	-78 936	-73 232
	<u>-440 108</u>	<u>-361 172</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>107 770</b>	<b>158 206</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1 002 017	1 531 484
SEB	546 522	546 522
<b>Summa</b>	<b>1 548 539</b>	<b>2 078 006</b>
Klientmedel Fastighetsägarna Service, redovisas som övriga fordran	797 272	1 959 221
<b>Beviljad checkkredit uppgår till 2 500 000 kr.</b>	<b>2 345 811</b>	<b>4 037 227</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga och kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-30	0,92%	9 000 000	-200 000	9 200 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,12%	4 300 000	-200 000	4 500 000
			<b>13 300 000</b>	<b>-400 000</b>	<b>13 700 000</b>
Kortfristiga låneskulder					
Amortering kommande bokslutsperiod			-400 000		-400 000
Avgår lån som villkorsändras under 2020			-12 900 000		
<b>Kortfristig låneskuld 2019-12-31</b>			<b>-13 300 000</b>		<b>13 300 000</b>
<b>Långfristig låneskuld 2019-12-31</b>			<b>0</b>		

Föreningens fastighetslån har slutbetalningsdag inom 12 månader från bokslutsdatum och redovisas därmed som kortfristiga i balansräkningen. Styrelsens avsikt är att de före slutbetalningsdagen omförhandlas med ny löptid.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar för skulder ställda till kreditinstitut	40 000 000	40 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

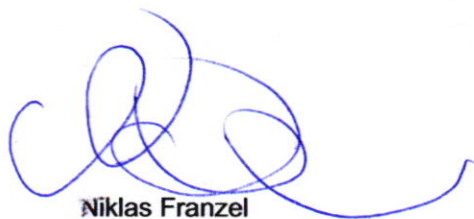
### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den hyresrätt som föreningen avsåg sälja som bostadsrätt har blivit upplåten under början av 2020.

Takreoveringen som har pågått under 2019, har under 2020 slutbesiktats och är nu avslutad.

## Underskrifter

Stockholm 2020 - 05 - 12



Niklas Franzel  
Ordförande



Karl Pettersson



Peter Eklund



Hania Rosenberg



Börje Sälder

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12  
BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisör

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16  
Org.nr 769605-0991

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla

iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av

säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor