

Brf Morellträdet 16


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13



HyRHURLdO-rJk6L0UuO

Årsredovisning för
Brf Morellträdet 16
769605-0991

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 (769605-0991) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 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.

Extra föreningsstämma ägde rum 2020-02-18. Röstlängden fastställdes till 25 röstberättigade varav 5 genom fullmakter.

Motion 1: Angående förslag till stadgar. Första omröstningen skedde 2019-05-28. Stämman skulle rösta för andra gången för att stadgarna skulle bli antagna. 17 för, 4 emot och 4 nedlagda röster. Stämman antog de nya stadgarna.

Motion 2: Angående dörröppningar. Några medlemmar önskade utreda möjligheterna samt om möjligt öppna dörrar från respektive lägenhet ut mot den övre gården.

15 ja-röster och 9 nej-röster, med enkel majoritet. Stämman antog motionen om dörröppningar mot den övre gården.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28. På stämman deltog 26 röstberättigade personligen eller hade lämnat fullmakt till annan närvarande medlem.

Styrelsen har sedan stämman 2020-05-28 utgjorts av:

Niklas Franzel	Ordförande till och med 2021-03-03
Dalina Tinoco Steneros	Ledamot, ordförande från och med 2021-03-03
Karl Pettersson	Ledamot
Tomas Delden	Ledamot
Hania Rosenberg	Ledamot
Magnus Karlberg	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda möten.

Revisor har varit BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig revisor, vald på föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av David Pasternack, Tord Steneros och Peter Wittgren.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019-2021	Ventilationsarbete för godkänt OVK
2020	Inredning och belysning gårdar och portik
2020	Renovering tvättstuga och källare/entré i port 35
2019-2020	Byte av yttertak på båda husen och installation av takvärmeanläggning
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

Enligt föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond med motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 596 400 kr. Underhållsåtgärderna finansieras med likvida medel eller nya fastighetslån. För mer information om föreningens likvida medel och fastighetslån, se not 8 och not 9.

Föreningens ekonomi

Som framgår av tabellen "Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren" har föreningen genomfört ett stort antal större underhållsåtgärder de senaste åren. Under 2018-2020 utfördes planerat underhåll motsvarande 14 688 044 kr som respektive år har kostnadsförts i resultaträkningen istället för att fördelas över åtgärdernas nyttjandeperiod genom avskrivningar. Dessa kostnader förklarar större delen av föreningens balanserade underskott som uppgår till - 16 454 873 kr. Föreningen har, förutom att finansiera planerat underhåll med egen kassa (likvida medel), under samma period dessutom amorterat 3 059 132 kr på föreningens fastighetslån och styrelsen bedömer föreningens ekonomi som mycket god.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Ny belysning på gårdarna och i portiken.
- Inredning av gårdarna med blomlådor, några fasta bänkar och cykelställ.
- Byte av fasad mot gatan på plan 6.
- 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).
- Hissarna och garageporten har besiktigats.
- Tvättstugan renoverad med nytt torkrum.
- Källare och entré i port 35 ommålade.
- Egenkontroll har ägt rum löpande.
- Huvudstammen i garaget för avloppen från lägenheterna utbytt.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 77 (2019 var det 77st). Under året har 1 medlem (2019 var det 4st) tillkommit och 0 medlemmar avgått (2019 var det 4st). Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 78 (2019 var det 77st).

Av föreningens 48 bostadsrätter har 0 st (2019 var det 3 st) överlåtit under året. Föreningen upplåter 4 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt. Under 2020 har en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. Hyran för hyreslägenheter höjdes från 2020-04-01 med 1,95 % i enlighet med ramavtal och utöver detta 0,05 % i tillägg för omfattande underhåll. Hyra för lokaler och parkeringsplatser utgår enligt hyreskontrakt.

Styrelsen har under året beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Förvaltning

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 190	5 143	5 008	4 956
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 202	-2 303	-4 093	1 584
Soliditet (%)	83,5	79,8	80,2	80,8
Årsavgift per kvm (kr)	259	259	259	259
Fastighetslån per kvm bostadsyta (kr)	2 713	3 268	3 366	3 464

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	3 150 498	-16 624 020	-2 302 864	57 964 553
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-2 472 011	2 472 011		
Balanseras i ny räkning				-2 302 864	2 302 864	
Upplåtelse av bostad	1 073 445	5 251 555				6 325 000
Årets resultat					-3 201 621	-3 201 621
Belopp vid årets utgång	53 988 399	26 077 540	678 487	-16 454 873	-3 201 621	61 087 932

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-16 454 873
Årets resultat	-3 201 621
Totalt	-19 656 494
Avsättning till yttre fond	596 400
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-20 252 894
Summa	-19 656 494

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 189 930	5 142 513
Övriga rörelseintäkter		2 650	2 520
Summa rörelseintäkter		5 192 580	5 145 033
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-7 280 720	-6 372 143
Övriga externa kostnader	4	-140 748	-73 138
Personalkostnader och arvoden	5	-99 802	-98 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 584	-844 092
Summa rörelsekostnader		-8 357 854	-7 388 083
Rörelseresultat		-3 165 274	-2 243 050
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		77 910	68 635
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-76	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 181	-129 112
Summa finansiella poster		-36 347	-59 813
Resultat efter finansiella poster		-3 201 621	-2 302 863
Resultat före skatt		-3 201 621	-2 302 863
Årets resultat		-3 201 621	-2 302 864

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 313 479	70 078 635
Inventarier, maskiner och installationer	7	153 842	107 770
Summa materiella anläggningstillgångar		69 467 321	70 186 405
Summa anläggningstillgångar		69 467 321	70 186 405
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	118
Övriga fordringar		2 590 350	797 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 298	75 479
Summa kortfristiga fordringar		2 661 648	873 556
<i>Kassa och bank</i>			
Likvida medel	8	1 069 450	1 548 539
Summa kassa och bank		1 069 450	1 548 539
Summa omsättningstillgångar		3 731 098	2 422 095
SUMMA TILLGÅNGAR		73 198 419	72 608 500

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 065 939	73 740 939
Fond för yttre underhåll		678 487	3 150 498
Summa bundet eget kapital		80 744 426	76 891 437
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 454 873	-16 624 020
Årets resultat		-3 201 621	-2 302 864
Summa fritt eget kapital		-19 656 494	-18 926 884
Summa eget kapital		61 087 932	57 964 553
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 600 000	-
Summa långfristiga skulder		8 600 000	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 440 868	13 300 000
Leverantörsskulder		447 697	817 758
Skatteskulder		188 722	106 774
Övriga skulder		600	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		432 600	418 335
Summa kortfristiga skulder		3 510 487	14 643 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 198 419	72 608 500

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%	2%
Ombyggnad lokal	6,67%	6,67%
Ombyggnad hissar	4%	4%
Tvättmaskin och mangel	20%	20%
Installation av Aptussystem	12,5%	12,5%
Installation av kamerasytem	20%	20%
Sensorstyrd trapphusbelysning	10%	-

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

	2020	2019
Årsavgifter	969 388	952 739
Hyror	4 209 279	4 185 610
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 776	4 164
Avgift för andrahandsuthyrning	7 487	-
Summa	5 189 930	5 142 513

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	125 690	113 912
Städning	116 655	121 819
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 655	51 229
Trädgårdsskötsel	1 958	-
Snöröjning	6 250	9 030
Reparationer	239 145	130 788
Vattenskada	41 743	108 642
El	124 960	188 947
Uppvärmning	692 218	651 784
Vatten	103 437	104 241
Sophämtning	114 876	103 869
Försäkringspremie	67 924	66 732
Fastighetsavgift bostäder	74 308	71 604
Fastighetsskatt lokaler	338 000	338 000
Övriga fastighetskostnader	12 633	47 891
Kabel-tv/Bredband/IT	134 917	133 589
Förvaltningsarvode ekonomi	116 737	114 121
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 713
Panter och överlåtelse	5 321	4 650
Juridiska åtgärder	37 500	71 951
Övriga externa tjänster	9 503	3 408
	2 400 430	2 437 920
Underhåll		
Bostäder	-	55 465
Gemensamma utrymmen	24 875	-
Tvättstuga	358 005	-
VA/Sanitet	269 938	-
Ventilation	449 824	884 409
El	579 074	-
Lås	24 500	-
Tak	1 928 918	1 878 298
Gård	1 245 156	1 037 113
Övrigt	-	78 938
	4 880 290	3 934 223
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 280 720	6 372 143

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	25 186	24 197
Annonsering	2 600	-
Mäklararvode	60 650	-
Revisionsarvode	42 288	34 945
Bankavgift	4 840	3 979
Medlemsorganisationer	5 184	10 017
Summa	140 748	73 138

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2020	2019
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala kostnader	19 802	18 710
Summa	99 802	98 710

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade 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
	<u>84 821 675</u>	<u>84 821 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 743 040	-13 977 884
-Årets avskrivning enligt plan	-765 156	-765 156
	<u>-15 508 196</u>	<u>-14 743 040</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 313 479	70 078 635
Taxeringsvärde		
Byggnader	71 600 000	71 600 000
Mark	127 200 000	127 200 000
	<u>198 800 000</u>	<u>198 800 000</u>
Bostäder	165 000 000	165 000 000
Lokaler	33 800 000	33 800 000
	<u>198 800 000</u>	<u>198 800 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	547 878	519 378
-Nyanskaffningar	117 500	28 500
	<u>665 378</u>	<u>547 878</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-440 108	-361 172
-Årets avskrivning enligt plan	-71 428	-78 936
	<u>-511 536</u>	<u>-440 108</u>
Redovisat värde vid årets slut	153 842	107 770

Not 8 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	522 928	1 002 017
SEB	546 522	546 522
Summa	1 069 450	1 548 539
Klientmedel Fastighetsägarna redovisas som övriga fordringar	2 510 419	797 272
Beviljad checkkredit uppgår till 2 500 000 kr.	3 579 869	2 345 811

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	0,92%	8 800 000	-200 000	9 000 000
Stadshypotek	2021-02-01	1,10%	2 240 868	-2 059 132	4 300 000
			<u>11 040 868</u>	<u>-2 259 132</u>	<u>13 300 000</u>

Varav långfristig del 8 600 000

Varav kortfristig del 2 440 868

Kommande års planerade amortering 318 264

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av föreningens fastighetslån omsattes 2021-01-30 med en fast ränta på 0,92% och löptid 2022-01-30.

Underskrifter

Stockholm 2021 - -

Dalina Tinoco Steneros
Ordförande

Karl Pettersson

Tomas Delden

Hania Rosenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -
BDO Mälardalen AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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

Vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2020 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 tryggsätt.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 / 2021

BDO Mälardalen AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Verification

Transaction ID	HyRhURLdO-rJk6L0UuO
Document	Brf Morellträdet 16 ÅR 2020y.pdf
Pages	19
Sent by	Ingela Andersson

Signing parties

Dalina Tinoco Steneros	dalina@tinsten.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Karl Pettersson	kallep@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tomas Delden	tomas.delden@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hania Rosenberg	hania.rosenberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ingela Andersson	ingela.andersson@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to kallep@hotmail.com

2021-05-10 17:54:08 CEST,

E-mail invitation sent to dalina@tinsten.com

2021-05-10 17:54:08 CEST,

E-mail invitation sent to tomas.delden@gmail.com

2021-05-10 17:54:08 CEST,

E-mail invitation sent to ingela.andersson@bdo.se

2021-05-10 17:54:08 CEST,

E-mail invitation sent to hania.rosenberg@gmail.com

2021-05-10 17:54:08 CEST,

Clicked invitation link **Tomas Delden**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-10 18:26:35 CEST,IP address: 92.244.25.188

Document viewed by **Tomas Delden**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-10 18:26:35 CEST,IP address: 92.244.25.188

Document signed by **TOMAS DELDEN**

Birth date: 18/05/1967,2021-05-10 18:27:16 CEST,

Clicked invitation link **Dalina Tinoco Steneros**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-10 18:29:16 CEST,IP address: 5.172.150.76

Document viewed by **Dalina Tinoco Steneros**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-10 18:29:16 CEST,IP address: 5.172.150.76

Document signed by Yas Dalina Bodil Tinoco Steneros

Birth date: 26/05/1976,2021-05-10 18:33:35 CEST,

Clicked invitation link Hania Rosenberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 19:07:53 CEST,IP address: 83.185.42.184

Document viewed by Hania Rosenberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-10 19:07:53 CEST,IP address: 83.185.42.184

Clicked invitation link Karl Pettersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-10 19:57:13 CEST,IP address: 192.165.204.126

Document viewed by Karl Pettersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-10 19:57:13 CEST,IP address: 192.165.204.126

Document signed by KARL PETERSSON

Birth date: 09/08/1975,2021-05-10 19:57:39 CEST,

Document signed by Hania Rosenberg

Birth date: 11/12/1934,2021-05-11 16:45:04 CEST,

Clicked invitation link Ingela Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-11 17:31:28 CEST,IP address: 94.255.130.199

Document viewed by Ingela Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-11 17:31:28 CEST,IP address: 94.255.130.199

Document signed by INGELA ANDERSSON

Birth date: 07/05/1972,2021-05-11 17:32:30 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

