

Brf Morellträdet 16


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Bkff3Ahr9-BkeMGhRBB5



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.



Styrelsen för Brf Morellträdet 16 (769605-0991) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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 stadgar registrerades 2020-04-08. 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
7	Lokaler, hyresrätt	1 182
6	Antal MC-platser	
46	Antal garageplatser	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-27. På stämman deltog 18 medlemmar varav 8 deltog genom poströster.

Styrelsen har sedan stämman 2021-05-27 utgjorts av:

Namn	Roll
Dalina Tinoco Steneros	Ordförande
Ana Guinez	Ledamot tom 2021-12-04. Avregistrerad hos Bolagsverket 2022-01-25.
Hania Rosenberg	Ledamot
Pär Henning	Ledamot
Tomas Delden	Ledamot
Karin Bondesson	Suppleant
Ulrika Hammarström	Suppleant tom 2021-12-31

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ingela Andersson, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB. Valberedningen har utgjorts av Magnus Karlberg och Karl Pettersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–2021	Inredning och belysning gårdar och portik
2020	Renovering tvättstuga och källare/entré i port 35.
2019–2021	Godkänd OVK
2019–2020	Byte av yttertak på båda husen och installation av takvärmeanläggning.
2019	Byte samtliga trapphusbelysningar.
2018	Renovering av föreningens båda gårdar.
2015	Byte samtliga fönster och balkongdörrar.
2014	Byte av samtliga hissar (3 st).
2014	Ett nytt bredbandsnät installerades.

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 16 454 873 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 -19 929 746 kr.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 77 st. Under året har 8 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 78 st.

Från 2021-04-01 höjdes hyrorna efter förhandlingar med Hyresgästföreningen med 1,75% + 5 kr/mån för rörelsestyrd belysning i trapphusen. Lokalernas hyreshöjningar sker efter årlig indexuppräknings.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har, utöver löpande underhåll, följande genomförts:

- Inredning av innergårdar med blomlådor, belysning och cykelställ är avslutad. Bygglov för cykelställ inhämtat.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är genomförd och godkänd.
- Arbete med takläcka på huskroppen Bergsgatan 35.
- Utförd en mindre förändring av sorteringskärnen i soprummet tillhörande Bergsgatan 35.
- 2021-12-18 inträffade en vattenläcka i en hyreslokal. Ev. hyresbortfall är vid årsskiftet oklart.

En lokalhyresgäst har under räkenskapsåret deponerat del av lokalhyran hos Länsstyrelsen med motivering att lokalen inte uppfyller de krav och önskemål som lokalhyresgästen har. Deponerad lokalhyra uppgår i bokslutet om 216 381 kr och har i bokslutet redovisats som kundfordringar i balansräkningen. Föreningen har anlitat juridiskt ombud och bedömer att kraven är grundlösa varvid ingen nedskrivning gjorts av redovisad kundfordran.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 199	5 190	5 143	5 008
Resultat efter fin. poster (tkr)	323	-3 202	-2 303	-4 093
Soliditet (%)	84	83,5	79,8	80,2
Årsavgift per kvm (kr)	259	259	259	259
Fastighetslån per kvm bostadsyta (kr)	2 635	2 713	3 268	3 366

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 988 399	26 077 540	678 487	-16 454 873	-3 201 621	61 087 932
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			596 400	-596 400		
Balanseras i ny räkning				-3 201 621	3 201 621	
Årets resultat					323 148	323 148
Belopp vid årets utgång	53 988 399	26 077 540	1 274 887	-20 252 894	323 148	61 411 080

Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-20 252 894
Årets resultat	323 148
Totalt	-19 929 746
Avsättning till yttre fond	596 400
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-20 526 146
Summa	-19 929 746

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 198 751	5 189 930
Övriga rörelseintäkter		6 758	2 650
Summa rörelseintäkter		5 205 509	5 192 580
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 851 651	-7 280 720
Övriga externa kostnader	4	-89 052	-140 748
Personalkostnader och arvoden	5	-127 894	-99 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 108	-836 584
Summa rörelsekostnader		-4 866 705	-8 357 854
Rörelseresultat		338 804	-3 165 274
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		81 620	77 910
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 309	-76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 585	-114 181
Summa finansiella poster		-15 656	-36 347
Resultat efter finansiella poster		323 148	-3 201 621
Resultat före skatt		323 148	-3 201 621
Årets resultat		323 147	-3 201 621

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 548 323	69 313 479
Inventarier, maskiner och installationer	7	120 890	153 842
Summa materiella anläggningstillgångar		68 669 213	69 467 321
Summa anläggningstillgångar		68 669 213	69 467 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		216 399	-
Övriga fordringar		2 533 552	2 590 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 101	71 298
Summa kortfristiga fordringar		2 828 052	2 661 648
<i>Kassa och bank</i>	8		
Likvida medel		1 650 716	1 069 450
Summa kassa och bank		1 650 716	1 069 450
Summa omsättningstillgångar		4 478 768	3 731 098
SUMMA TILLGÅNGAR		73 147 981	73 198 419

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 065 939	80 065 939
Fond för yttre underhåll		1 274 887	678 487
Summa bundet eget kapital		81 340 826	80 744 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 252 894	-16 454 873
Årets resultat		323 147	-3 201 621
Summa fritt eget kapital		-19 929 747	-19 656 494
Summa eget kapital		61 411 079	61 087 932
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	8 600 000
Summa långfristiga skulder		-	8 600 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 722 604	2 440 868
Leverantörsskulder		423 160	447 697
Skatteskulder		82 799	188 722
Övriga skulder		8 700	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 639	432 600
Summa kortfristiga skulder		11 736 902	3 510 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 147 981	73 198 419

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 20,6 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

	2021	2020
Årsavgifter	971 314	969 388
Hyror	4 216 571	4 209 279
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 712	3 776
Avgift för andrahandsuthyrning	5 154	7 487
Summa	5 198 751	5 189 930

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	167 392	125 690
Städning	165 186	116 655
Tillsyn, besiktning, kontroller	40 462	36 655
Trädgårdsskötsel	45 204	1 958
Snöröjning	6 250	6 250
Reparationer	182 743	239 145
Vattenskada	138 554	41 743
El	202 848	124 960
Uppvärmning	838 943	692 218
Vatten	113 100	103 437
Sophämtning	129 922	114 876
Försäkringspremie	69 821	67 924
Fastighetsavgift bostäder	75 868	74 308
Fastighetsskatt lokaler	338 000	338 000
Övriga fastighetskostnader	55 628	12 633
Kabel-tv/Bredband/IT	135 692	134 917
Förvaltningsarvode ekonomi	124 647	116 737
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	600	-
Panter och överlåtelser	11 009	5 321
Juridiska åtgärder	144 563	37 500
Övriga externa tjänster	5 670	9 503
	2 992 102	2 400 430
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	24 875
Tvättstuga	-	358 005
VA/Sanitet	181 445	269 938
Ventilation	134 912	449 824
El	-	579 074
Lås	-	24 500
Tak	121 502	1 928 918
Balkonger	31 250	-
Gård	390 440	1 245 156
	859 549	4 880 290
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 851 651	7 280 720

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	23 681	25 186
Annonsering	-	2 600
Mäklararvode	-	60 650
Revisionsarvode	50 350	42 288
Bankavgift	4 962	4 840
Övriga externa tjänster	5 025	-
Medlemsorganisationer	5 034	5 184
Summa	89 052	140 748

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2021	2020
Styrelsearvode	107 000	80 000
Sociala kostnader	20 894	19 802
Summa	127 894	99 802

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-15 508 196	-14 743 040
-Årets avskrivning enligt plan	-765 156	-765 156
	<u>-16 273 352</u>	<u>-15 508 196</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 548 323	69 313 479
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

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	665 378	547 878
-Nyanskaffningar	-	117 500
	<u>665 378</u>	<u>665 378</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-511 536	-440 108
-Årets avskrivning enligt plan	-32 952	-71 428
	<u>-544 488</u>	<u>-511 536</u>
Redovisat värde vid årets slut	120 890	153 842

Not 8 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	102 140	522 928
SEB	-	546 522
SBAB	1 548 576	-
Summa	1 650 716	1 069 450
Klientmedel Fastighetsägarna redovisas som övriga fordringar	2 450 916	2 510 419
Beviljad checkkredit uppgår till 2 500 000 kr.	4 101 632	3 579 869

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	0,92%	8 600 000	-200 000	8 800 000
Stadshypotek	2022-02-03	0,70%	2 122 604	-118 264	2 240 868
			<u>10 722 604</u>	<u>-318 264</u>	<u>11 040 868</u>

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	10 722 604
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

	2021-12-31	2020-12-31
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens juridiska ombud har 2022-01-31 till Stockholms Tingsrätt inlämnat stämning (fastställsetalan) av hyresgästen som deponerar lokalhyra. Hyresgästen har övergivit lokalen per 2022-02-28. Ett lån har lagts om till 2 miljoner bundet på 3 år till 1,04% ränta samt 2 miljoner bundet på 2 år till 0,80% ränta. Resterande lån är rörlig ränta.

Underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk signering

Dalina Tinoco Steneros
Ordförande

Pär Henning

Tomas Delden

Hania Rosenberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16

Org.nr 769605-0991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för år 2021.

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 2021 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 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

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 på fel, 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

uppträda 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 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 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.04.2022 18:49

SENT BY OWNER:

Ingela Andersson · 26.04.2022 22:54

DOCUMENT ID:
BkeMGhRBB5

ENVELOPE ID:

Bkff3Ahr9-BkeMGhRBB5

DOCUMENT NAME:

Brf Morellträdet Årsredovisning 2021.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS DELDEN tomas.delden@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2022 10:14 27.04.2022 07:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1967) IP: 92.244.25.188
2. Pär Henning p@henning.com	Signed Authenticated	27.04.2022 12:49 27.04.2022 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/08/1966) IP: 195.84.163.126
3. Hania Rosenberg hania.rosenberg@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2022 15:32 27.04.2022 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/12/1934) IP: 92.244.25.168
4. Yas Dalina Bodil Tinoco Steneros dalina@tinsten.com	Signed Authenticated	27.04.2022 18:25 27.04.2022 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/05/1976) IP: 5.172.150.76
5. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@bdo.se	Signed Authenticated	27.04.2022 18:49 27.04.2022 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1972) IP: 94.255.131.14

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed