

BRF Morellträdet 16



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Morellträdet 16
769605-0991

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13



Styrelsen för Brf Morellträdet 16 (769605-0991) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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. Morellträdet 16 byggdes år 1977. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 835
3	Lägenheter, hyresrätt	235
6	Lokaler, hyresrätt (varav några förråd)	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.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 utgjorts av:

Namn	Roll
Dalina Tinoco Steneros	Ordförande
Pär Henning	Kassör
Hania Rosenberg	Ledamot
Tomas Delden	Ledamot
Magnus Lindahl	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ingela Andersson, auktoriserad revisor.

Valberedningen har utgjorts av Karl Petterson och Peter Eklund.

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.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 78 st. Under året har 5 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 81 st. På ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 deltog 17 medlemmar.

Insatser

En hyresrätt har under 2022 omvandlats till bostadsrätt, föreningen har nu 3 hyreslägenheter om totalt 235 kvm.

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

Arbetet med takläcka på huskroppen Bergsgatan 35 är avslutat.
Föreningens juridiska ombud har 2022-01-31 till Stockholms Tingsrätt inlämnat stämning (fastställsetalan) av en hyresgäst som deponerat lokalhyra. Parterna har ingått förlikning 2022-06-30.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Utöver de löpande amorteringarna årligen om 200.000 kr, har en extra amortering om 2.500.000 kr gjorts på det rörliga lånet under första kvartalet 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 862	5 199	5 190	5 143
Resultat efter fin. poster (tkr)	109	323	-3 202	-2 303
Soliditet (%)	85,4	84	83,5	79,8
Årsavgift per kvm (kr)	259	259	259	259
Fastighetslån per kvm bostadsyta (kr)	2 556	2 635	2 713	3 268

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	1 274 887	-20 252 894	323 147	61 411 080
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			596 400	-596 400		
Balanseras i ny räkning				323 147	-323 147	
Upplåtelse av bostadsrätt	1 084 275	5 915 725				7 000 000
Årets resultat					109 209	109 209
Belopp vid årets utgång	55 072 674	31 993 265	1 871 287	-20 526 147	109 209	68 520 289

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-20 526 146
Årets resultat	109 209
Totalt	-20 416 937
Avsättning till yttre fond	665 400
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-21 082 337
Summa	-20 416 937

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 862 031	5 198 751
Övriga rörelseintäkter		305 462	6 758
Summa rörelseintäkter		5 167 493	5 205 509
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 988 341	-3 851 651
Övriga externa kostnader	4	-174 033	-89 052
Personalkostnader och arvoden	5	-85 788	-127 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 092	-798 108
Summa rörelsekostnader		-5 046 254	-4 866 705
Rörelseresultat		121 239	338 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 670	83 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 700	-99 585
Summa finansiella poster		-12 030	-15 656
Resultat efter finansiella poster		109 209	323 148
Resultat före skatt		109 209	323 148
Årets resultat		109 209	323 147

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	67 783 167	68 548 323
Inventarier, maskiner och installationer	7	87 954	120 890
Summa materiella anläggningstillgångar		67 871 121	68 669 213
Summa anläggningstillgångar		67 871 121	68 669 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	216 399
Övriga fordringar		1 733 287	2 533 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 691	78 101
Summa kortfristiga fordringar		1 825 978	2 828 052
<i>Kassa och bank</i>	8		
Likvida medel		10 552 805	1 650 716
Summa kassa och bank		10 552 805	1 650 716
Summa omsättningstillgångar		12 378 783	4 478 768
SUMMA TILLGÅNGAR		80 249 904	73 147 981

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 065 939	80 065 939
Fond för yttre underhåll		1 871 287	1 274 887
Summa bundet eget kapital		88 937 226	81 340 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 526 146	-20 252 894
Årets resultat		109 209	323 147
Summa fritt eget kapital		-20 416 937	-19 929 747
Summa eget kapital		68 520 289	61 411 079
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 404 340	10 722 604
Leverantörsskulder		180 823	423 160
Skatteskulder		21 254	82 799
Övriga skulder		780	8 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 122 418	499 639
Summa kortfristiga skulder		11 729 615	11 736 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 249 904	73 147 981

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 kamerasystem	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

	2022	2021
Årsavgifter	974 264	971 314
Hyror och bredbandsavgifter	3 873 357	4 216 571
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 390	5 712
Avgift för andrahandsuthyrning	6 020	5 154
Summa	4 862 031	5 198 751

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	115 124	167 392
Städning	126 700	165 186
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 661	40 462
Trädgårdsskötsel	54 207	45 204
Snöröjning	10 750	6 250
Reparationer	230 862	182 743
Vattenskada	402 651	138 554
EI	295 321	202 848
Uppvärmning	783 763	838 943
Vatten	122 903	113 100
Sophämtning	131 033	129 922
Försäkringspremie	72 150	69 821
Fastighetsavgift bostäder	78 988	75 868
Fastighetsskatt lokaler	358 000	338 000
Övriga fastighetskostnader	51 095	56 228
Kabel-tv/Bredband/IT	142 614	135 692
Förvaltningsarvode ekonomi	127 628	124 647
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 531	-
Panter och överlåtelser	5 571	11 009
Juridiska åtgärder	660 211	144 563
Övriga externa tjänster	14 670	5 670
	3 802 433	2 992 102
Underhåll		
Lokaler	10 500	
VA/Sanitet	1 173	181 445
Ventilation		134 912
Tele/TV/Porttelefon	13 694	
Tak	50 944	121 502
Balkonger		31 250
Gård		390 440
Övrigt	109 597	
	185 908	859 549
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 988 341	3 851 651

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	24 127	23 681
Mäklararvode	50 000	-
Konsultarvode	40 090	-
Revisionsarvode	50 088	50 350
Bankavgift	4 566	4 962
Övriga externa tjänster		5 025
Medlemsorganisationer	5 162	5 034
Summa	174 033	89 052

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2022	2021
Styrelsearvode	58 500	107 000
Sociala kostnader	27 288	20 894
Summa	85 788	127 894

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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
	84 821 675	84 821 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 273 352	-15 508 196
-Årets avskrivning enligt plan	-765 156	-765 156
	-17 038 508	-16 273 352
Redovisat värde vid årets slut	67 783 167	68 548 323
Taxeringsvärde		
Byggnader	78 400 000	71 600 000
Mark	143 400 000	127 200 000
	221 800 000	198 800 000
Bostäder	186 000 000	165 000 000
Lokaler	35 800 000	33 800 000
	221 800 000	198 800 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	665 378	665 378
	<u>665 378</u>	<u>665 378</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-544 488	-511 536
-Årets avskrivning enligt plan	-32 936	-32 952
	<u>-577 424</u>	<u>-544 488</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 954	120 890

Not 8 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	30 815	102 140
SBAB	10 521 990	1 548 576
Summa	10 552 805	1 650 716
Klientmedel Fastighetsägarna redovisas som övriga fordringar	1 732 567	2 450 916
Beviljad checkkredit uppgår till 2 500 000 kr.	12 285 372	4 101 632

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-02-02	2,80%	4 460 000	-120 000	8 600 000
Stadshypotek	2023-02-03	2,80%	2 004 340	-118 264	2 122 604
Stadshypotek	2025-01-30	1,04%	1 970 000	-40 000	
Stadshypotek	2024-01-30	0,80%	1 970 000	-40 000	
			10 404 340	-318 264	10 722 604

Varav kortfristig del 10 404 340

Kommande års planerade amortering 299 566

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2023-

Dalina Tinoco Steneros
Styrelseordförande

Hania Rosenberg
Styrelseledamot

Tomas Delden
Styrelseledamot

Pär Henning
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 -

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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.

Verifikat

Transaktion 09222115557495693048

Dokument

Brf Morellträdet 16 Årsredovisning 2022x
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-06-27 18:55:50 CEST (+0200) av Blikk e-
Signatur (Be)
Färdigställt 2023-07-17 14:42:23 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerande parter

Tomas Gustaf Delden (TGD)
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
tomas.delden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS DELDEN"
Signerade 2023-06-28 19:56:54 CEST (+0200)

Hania Rosenberg (HR)
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
hania.rosenberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hania Rosenberg"
Signerade 2023-06-28 17:32:21 CEST (+0200)

Pär Henning (PH)
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
p@henning.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
HENNING"
Signerade 2023-06-27 22:22:51 CEST (+0200)

Dalina T Steneros (DTS)
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
dalina@tinsten.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yas
Dalina Bodil Tinoco Steneros"
Signerade 2023-06-28 16:18:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557495693048

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2023-07-17 14:42:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för år 2022.

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 2022 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.

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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för år 2022 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 revisionsssed 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.

Övrig upplysning

Enligt de sidoavtal avseende garageplats (garageavtal) som tecknats mellan föreningen och bostadsrättsinnehavare upphör garageavtalet automatiskt att gälla enligt 6 kap. 10 § bostadsrättslagen om bostadsrätten överlåtes. Om medlem önskar överlåta garageavtal till förvärvare av den bostadsrätt som sidoavtalet är kopplat till eller om medlem önskar hyra ut garageplats i andra hand krävs styrelsens medgivande. Hyra för garageplats varierar utifrån kategori och garageavtalen löper utan index.

Vid föreningsstämma 6 maj 2012 bifölls en motion som föreslog "att en säljare som också har en garageplats ska kunna garantera sin köpare en plats". Styrelsen utformade och beslutade därefter om garageregler vilka gäller retroaktivt från och med 7 maj 2012. Enligt min bedömning har garagereglerna upprättats utifrån rådande förhållanden 2012 och speglar inte längre nuvarande omständigheter där det idag finns ett större antal bostadsrätter i föreningen än antal parkeringsplatser i garaget.

Föreningen ska enligt lag om ekonomiska föreningar främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Min bedömning, med beaktande av, nu gällande garageregler, ändrade förutsättningar de senaste åren och eventuell bostadsrättsupplåtelse av kvarvarande hyresrätter blir svårt för föreningen att säkerställa att likabehandlingsregeln och generalklausulen i lag om ekonomiska föreningar efterlevs.

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 lag 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skulle ordinarie föreningsstämma ha hållits senast 31 maj 2023. Enligt min bedömning kan styrelsen endast i begränsad omfattning belastas för bristen att årsredovisning och revisionsberättelse inte hållits tillgänglig i stadgeenlig tid och lagstadgad tid då detta uteslutande beror på ekonomisk förvaltares försening att färdigställa bokslutet för räkenskapsåret 2022.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557496950701

Dokument

Brf Morellträdet 16 RB 2022x

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-07-17 14:44:50 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2023-07-17 14:57:12 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerande parter

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2023-07-17 14:57:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

