



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

BRF Morellträdet 16

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
769605-0991

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 (769605-0991) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 inte en aktuell underhållsplan. Avsättningar till underhållsfond görs enligt stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet. Styrelsen 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	3 760
3	Lägenheter, hyresrätt	310
7	Lokaler, hyresrätt (vara några förråd)	1 182
6	Antal p-platser	
46	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-29 med fortsatt stämma 2023-08-23. På stämman deltog 23 medlemmar varav 5 via fullmakt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-08-23 utgjorts av:

Namn	Roll
Pontus Eklöf	Ordförande
Peter Eklund	Ledamot/Kassör
Tomas Delden	Ledamot
Magnus Karlberg	Ledamot
Magnus Lindahl	Ledamot
Peter Wittgren	Suppleant
Tord Steneros	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 12 protokollförda sammanträden, 5 under våren och 7 under hösten.

Revisorer har varit Ingela Andersson, auktoriserad revisor, samt Karl Pettersson, revisorsuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Dalina Stenros och Sara Crespo.

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 81 st. Under året har 3 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 82 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett avtal har skrivits med en ny lokalhyresgäst, som ska bedriva träning, i den lokal som varit vakant i flera månader och som PSO tidigare hyrde. Den kommer att renoveras/ändamålsanpassas innan verksamheten kan starta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Hantering av sopor har centraliserats till ett rum. Det har renoverats och tillgänglighetsanpassats samt möjliggör hantering av matavfall. De tidigare sopnedkasten har stängts. Förändringen innebär att kostnaderna för sophantering med största sannolikhet blir lägre då vi med den nya lösningen slipper så kallade gångavgifter samt för att mängden hushållssopor minskar tack vare sortering av matavfall.

Radonmätning pågår i 15 lägenheter.

En grundlig spolning av husets avloppsstammar inklusive de så kallade sticken har genomförts.

Under inledningen av året löpte ett bundet lån a 1 930tkr med låg ränta ut, i Handelsbanken. Eftersom den rörliga räntan som föreningen erbjöds var väsentligt högre beslutade styrelsen att lösa lånet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 473	4 862	5 199	5 190
Resultat efter fin. poster (tkr)	48	109	323	-3 202
Soliditet (%)	88,6	85,4	84	83,5

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	263	259
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	1 124	1 522
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	2 043	2 767
Sparande per kvm totalyta (kr)	151	160
Räntekänslighet (%)	8	11
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	179	176
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna (%)	22	19

Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsrättsyta 3 760 kvm och totalyta 6 837 kvm

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	55 072 674	31 993 265	1 871 287	-20 526 146	109 209	68 520 289
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			665 400	-665 400		
Balanseras i ny räkning				109 209	-109 209	
Årets resultat					48 018	48 018
Belopp vid årets utgång	55 072 674	31 993 265	2 536 687	-21 082 337	48 018	68 568 307

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-21 082 337
Årets resultat	<u>48 018</u>
Totalt	-21 034 319
Avsättning till yttre fond	665 400
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-21 699 719</u>
Summa	-21 034 319

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 472 632	4 862 031
Övriga rörelseintäkter	3	52 183	305 462
Summa rörelseintäkter		4 524 815	5 167 493
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-3 327 111	-3 988 341
Övriga externa kostnader	6	-211 395	-174 033
Personalkostnader och arvoden	7	-243 468	-85 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-785 784	-798 092
Summa rörelsekostnader		-4 567 758	-5 046 254
Rörelseresultat		-42 943	121 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	309 210	109 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 249	-121 700
Summa finansiella poster		90 961	-12 030
Resultat efter finansiella poster		48 018	109 209
Resultat före skatt		48 018	109 209
Årets resultat		48 018	109 209

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	67 018 011	67 783 167
Inventarier, maskiner och installationer	9	115 038	87 954
Summa materiella anläggningstillgångar		67 133 049	67 871 121
Summa anläggningstillgångar		67 133 049	67 871 121
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	1 834 731	1 733 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 628	92 691
Summa kortfristiga fordringar		1 978 359	1 825 978
Kassa och bank			
Likvida medel	10	8 265 126	10 552 805
Summa kassa och bank		8 265 126	10 552 805
Summa omsättningstillgångar		10 243 485	12 378 783
SUMMA TILLGÅNGAR		77 376 534	80 249 904

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 065 939	87 065 939
Fond för yttre underhåll		2 536 687	1 871 287
Summa bundet eget kapital		89 602 626	88 937 226
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 082 337	-20 526 146
Årets resultat		48 018	109 209
Summa fritt eget kapital		-21 034 319	-20 416 937
Summa eget kapital		68 568 307	68 520 289
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 930 000	-
Summa långfristiga skulder		1 930 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	5 753 000	10 404 340
Leverantörsskulder		423 008	180 823
Skatteskulder		24 894	21 254
Övriga skulder		780	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 545	1 122 418
Summa kortfristiga skulder		6 878 227	11 729 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 376 534	80 249 904

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-42 943	121 239
Avskrivningar	785 784	798 092
Erlagd ränta och ränteintäkter	90 961	-12 030
	<u>833 802</u>	<u>907 301</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 802	907 301
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	216 399
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-58 450	67 325
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	242 185	-242 337
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-442 232	553 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 305	1 502 004
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-47 712	
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	7 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 712	7 000 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 721 340	-318 264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 721 340	-318 264
Årets kassaflöde	-2 193 747	8 183 740
Likvida medel vid årets början	12 285 372	4 101 632
Likvida medel vid årets slut	10 091 625	12 285 372

I likvida medel ingår avräkningskontot hos Fastighetsägarna

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) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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%	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.

Bristande jämförbarhet

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter innehåller vissa poster som föregående år redovisades som upplupen kostnad men som i år redovisas som leverantörsskuld.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	990 678	974 264
Hyror	3 478 293	3 873 357
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 224	8 390
Avgift för andrahandsuthyrning	437	6 020
Summa	4 472 632	4 862 031

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättningar		289 000
Elstöd	51 283	-
Övrigt	900	16 462
Summa	52 183	305 462

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, SBAB-konto m.m	234 532	23 304
Ränteintäkter, Brandkontoret m.m	74 678	86 366
Summa	309 210	109 670

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	143 244	115 124
Städning	142 164	126 700
Tillsyn, besiktning, kontroller	47 868	9 661
Trädgårdsskötsel	53 938	54 207
Snöröjning	31 000	10 750
Reparationer	67 012	230 862
Vattenskada	97 387	402 651
El	227 964	295 321
Uppvärmning	854 834	783 763
Vatten	143 899	122 903
Sophämtning	166 394	131 033
Försäkringspremie	83 547	72 150
Självrisk	21 250	
Fastighetsavgift bostäder	82 628	78 988
Fastighetsskatt lokaler	358 000	358 000
Övriga fastighetskostnader	32 100	51 095
Kabel-tv/Bredband/IT	146 319	142 614
Förvaltningsarvode ekonomi	135 296	127 628
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	300	8 531
Panter och överlåtelse	7 421	5 571
Förvaltningsarvode teknik	25 500	
Juridiska åtgärder	255 304	660 211
Övriga externa tjänster	7 913	14 670
	<u>3 131 282</u>	<u>3 802 433</u>
Underhåll		
Bostäder	56 125	
Lokaler	56 413	10 500
Tvättstuga	17 453	-
Installationer		13 694
VA/Sanitet		1 173
Hissar	11 763	
Tak		50 944
Fasader	9 006	
Mark	43 350	
Övrigt	1 719	109 597
	<u>195 829</u>	<u>185 908</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 327 111</u>	<u>3 988 341</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	26 322	24 127
Mäklararvode	-	50 000
Konsultarvode	47 250	40 090
Revisionsarvode	99 319	50 088
Bankavgift	5 629	4 566
Övriga externa tjänster	27 145	-
Medlemsorganisationer	5 730	5 162
Summa	<u>211 395</u>	<u>174 033</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2023	2022
Styrelsearvode	191 500	58 500
Sociala kostnader	51 968	27 288
Summa	243 468	85 788

Föreningen har ingen fast anställd personal, likt föregående år.

Noter till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-17 038 508	-16 273 352
-Årets avskrivning enligt plan	-765 156	-765 156
	<u>-17 803 664</u>	<u>-17 038 508</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 018 011	67 783 167
Taxeringsvärde		
Byggnader	78 400 000	78 400 000
Mark	143 400 000	143 400 000
	<u>221 800 000</u>	<u>221 800 000</u>
Bostäder	186 000 000	186 000 000
Lokaler	35 800 000	35 800 000
	<u>221 800 000</u>	<u>221 800 000</u>

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	665 378	665 378
-Nyanskaffningar	47 712	
	<u>713 090</u>	<u>665 378</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-577 424	-544 488
-Årets avskrivning enligt plan	-20 628	-32 936
	<u>-598 052</u>	<u>-577 424</u>
Redovisat värde vid årets slut	115 038	87 954

Not 10 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	29 419	30 815
SBAB	8 235 707	10 521 990
Summa	8 265 126	10 552 805
Klientmedel Fastighetsägarna redovisas som övriga fordringar	1 826 499	1 732 567
	10 091 625	12 285 372

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	4,77%	3 823 000	-637 000	4 460 000
Stadshypotek		2,80%	-	-2 004 340	2 004 340
Stadshypotek	2025-01-30	1,04%	1 930 000	-40 000	1 970 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,80%	1 930 000	-40 000	1 970 000
			7 683 000	-2 721 340	10 404 340

Varav kortfristig del 5 753 000 10 404 340

Kommande års planerade amortering 200 000 299 566

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto, klientmedelskonto Fastighetsägarna	1 826 499	1 732 567
Fordringar, övrigt	8 232	720
	1 834 731	1 733 287

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 14 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lån 1 930 000kr hos Stadshypoteket har lösts.

Underskrifter

Stockholm 2024 -

Pontus Eklöf
Styrelseordförande

Peter Eklund
Ledamot/Kassör

Tomas Delden
Ledamot

Magnus Karlberg
Ledamot

Magnus Lindahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 -

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 bilägs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557516528182

Dokument

Brf Morellträdet 16 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-30 17:13:22 CEST (+0200) av Blikk e-
Signatur (Be)
Färdigställt 2024-05-02 16:37:17 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Magnus Lindahl (ML)
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
lindahlml@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Lindahl"
Signerade 2024-05-01 08:47:51 CEST (+0200)

Magnus Karlberg (MK)
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
mksoundhorse@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS KARLBERG"
Signerade 2024-05-01 10:49:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS DELDEN"
Signerade 2024-05-01 07:27:13 CEST (+0200)

Peter Eklund (PE1)
Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
peter.eklund10@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Gunnar Eklund"
Signerade 2024-05-01 08:28:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516528182

Pontus Eklöf (PE2)

Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
pontus@sandudden.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS EKLÖF"
Signerade 2024-05-01 10:49:25 CEST (+0200)*

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2024-05-02 16:37:17 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

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 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 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.

Anmärkningar

Enligt likabehandlingsprincipen får styrelsen inte vidta någon åtgärd som är ägnad att ge otillbörlig förmån åt medlem till nackdel för föreningen eller annan medlem, detta gäller även om föreningsstämma meddelat en anvisning som strider mot lag eller föreningens stadgar (7 kap 42 § lagen om ekonomiska föreningar). Såvitt gäller uthyrning av garageplatser understiger hyresnivån enligt min bedömning marknadsmässig hyresnivå vilket, allt annat lika, kan påverka storleken på samtliga medlemmars årsavgifter vilket i sin tur innebär en nackdel för föreningen och de medlemmar som inte hyr garageplatser. Jag har noterat att styrelsen inlett ett arbete med att utreda frågor kring föreningens garageavtal men också att styrelsen inte omförhandlat hyresnivån i garageavtalen. Enligt min bedömning har styrelsen under räkenskapsåret 2023 inte agerat med tillräcklig skyndsamhet vilket föranleder anmärkning.

Enligt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas före maj månads utgång. Ordinarie föreningsstämma hölls 29 juni 2023 med fortsättning 23 augusti 2023. Enligt min bedömning kan styrelsen endast i begränsad omfattning belastas för bristen att de inte kallat till ordinarie föreningsstämma i stadgeenlig tid och att de inte hållit årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig i stadgeenlig 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 09222115557516667781

Dokument

Brf Morellträdet 16 RB 2023

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-05-02 16:59:58 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2024-05-02 17:01:22 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA ANDERSSON"

Signerade 2024-05-02 17:01:22 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>

