

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morellträdet 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Jeanette Johansson	Ordförande	
Sophie Nilsson	Ledamot	
Mikael Nilsson	Ledamot	
Gustav Rydbeck	Ledamot	Flyttat under 2020

Nam Fritz

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Anna Stenberg	Ordinarie Extern	Mazars AB
Åsa Thelin	Suppleant Extern	Mazars AB

##### Valberedning

Jörgen Modin	Sammanställande	
Cecilia Rudels		

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 5	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

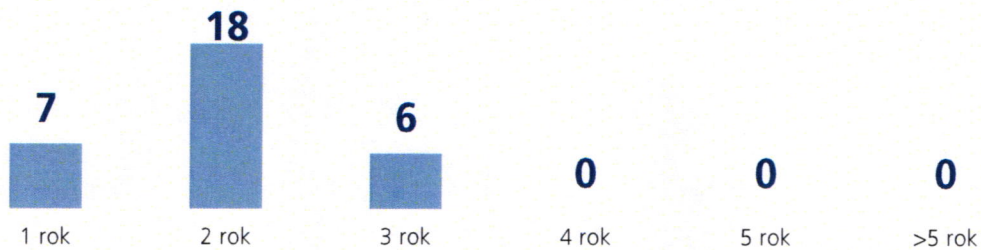
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 078 m<sup>2</sup>, varav 2 018 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 60 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Barn & ungdomsverksamhet via Studieförbundet	60 m <sup>2</sup>	2021-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning trapphus	2020	
Invändig renovering av hissar	2020	
Reparation och underhåll av ventilation lokal	2020	
OVK	2018	OVK godkänd under 2018
Ventilation tvättstuga	2018	
Installation av takskydd	2017	
Stamspolning	2016	
Nya postboxar	2016	
Stamspolning	2015	
Renovering av tvättstuga	2015	
Målning av yttertak	2014	
Upprustning av innergård	2014	
Ventilation: kontroll, rengöring och injustering, OVK	2014	
Nybyggnation av balkonger och takaltan	2012	
Målning av portar	2011	
Byte av tvättmaskin och mangel	2010	
Målning av källare	2010 - 2011	
Byte av expansionskärl samt genomgång av samtliga radiatorer	2010	
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar	2009	
Byte av värmeväxlare	2009	
Ventilation: kontroll, rengöring och injustering, OVK	2008 - 2010	
Målning och ny golvbeläggning i tvättstuga	2006	
Renovering av målningen i vänster trapphus	2006	
Renovering av gården	2004	
Byte av torktumlare, tvättmaskin och torkskåp	2004 - 2006	
Nyinstallation hiss	1986 - 1987	
Elstambyte	1986 - 1987	
Rörstambyte	1986 - 1987	Stamspolat 2012
Omputsning av fasad	1986 - 1987	
Renovering av balkonger	1986 - 1987	Även 2003
Nytt gårdsbjälklag	1986 - 1987	
Omläggning av tak	1986 - 1987	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Stamspolning	2021	
Målning av entré, källare och förbättring trapphus	2021	
Renovering av balkongnosar och målning av balkongräcken	2021	
Fasadförbättring	2021	
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nabo/Styrelsen
Internetleverantör/Kabel-TV	Com Hem/IP-only
Städning	KraftStäd
EI	Skellefteå Kraft
Värme	Fortum

## Föreningens ekonomi

Föreningen har bra likviditet för att klara av att betala de löpande kostnaderna.

Det underhåll som enligt underhållsplanen, är planerat att utföras under 2021 ryms inom ramen för vad som sätts av till den yttre reparationsfonden.

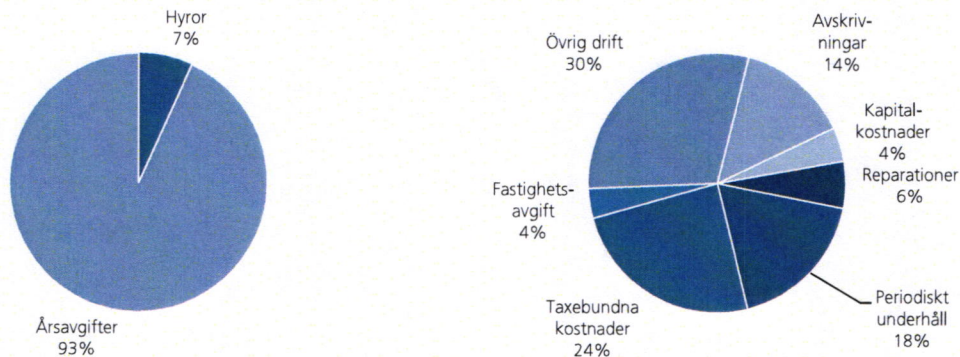
Ingen förändring kommer ske av årsavgifterna under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>819 771</b>	<b>782 076</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 342 338	1 355 268
Finansiella intäkter	36	104
Minskning kortfristiga fordringar	0	624
Balkongfond	0	13 392
Ökning av kortfristiga skulder	16 715	7 030
	<b>1 359 089</b>	<b>1 376 418</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 278 406	1 150 424
Finansiella kostnader	65 559	65 278
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	29 687
Ökning av kortfristiga fordringar	3 374	0
Minskning av långfristiga skulder	34 404	34 404
	<b>1 381 743</b>	<b>1 279 793</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>797 117</b>	<b>819 771</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-22 654</b>	<b>37 695</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har målning skett av båda trapphusen samt målning och invändig renovering av hissarna.

Renovering och underhåll har även skett av ventilationen i lokalen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	619	619	619	618
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 506	1 450	1 372	1 448
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 934	1 951	1 968	1 982
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	15	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	125	132	136	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	19	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	31	37	62
Soliditet (%)	90	90	90	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-223	-90	13	-46
Nettoomsättning (tkr)	1 340	1 353	1 331	1 336

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 018 m<sup>2</sup> bostäder och 60 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 314 950	0	0	32 314 950
Upplåtelseavgifter	3 292 568	0	0	3 292 568
Kapitaltillskott	2 289 825	0	0	2 289 825
Fond för yttre underhåll	787 238	252 855	-202 000	736 383
Balkongfond	73 656	0	0	73 656
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 758 237</b>	<b>252 855</b>	<b>-202 000</b>	<b>38 707 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 298 604	-252 855	112 436	-1 158 186
Årets resultat	-222 718	-222 718	89 564	-89 564
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 521 322</b>	<b>-475 573</b>	<b>202 000</b>	<b>-1 247 749</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 236 915</b>	<b>-222 718</b>	<b>0</b>	<b>37 459 633</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-222 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 045 750
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 855
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 521 323</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

282 160
<b>-1 239 163</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 340 028	1 353 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 310	2 035
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 342 338</b>	<b>1 355 268</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 070 384	-963 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 544	-146 064
Personalkostnader	Not 6	-81 478	-40 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 127	-229 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 499 533</b>	<b>-1 379 658</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-157 195</b>	<b>-24 390</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 559	-65 278
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 523</b>	<b>-65 174</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-222 718</b>	<b>-89 564</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-222 718</b>	<b>-89 564</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	40 570 465	40 784 070
Maskiner	Not 9	61 434	68 956
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 631 898</b>	<b>40 853 026</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 631 898</b>	<b>40 853 026</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	852 696	870 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>852 696</b>	<b>871 976</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		74	74
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>74</b>	<b>74</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>852 770</b>	<b>872 050</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 484 669</b>	<b>41 725 076</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 607 518	35 607 518
Kapitaltillskott		2 289 825	2 289 825
Fond för yttre underhåll	Not 11	787 238	736 383
Balkongfond		73 656	73 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 758 237</b>	<b>38 707 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 298 604	-1 158 186
Årets resultat		-222 718	-89 564
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 521 322</b>	<b>-1 247 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 236 915</b>	<b>37 459 633</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 868 703	3 903 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 868 703</b>	<b>3 903 107</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 404	34 404
Leverantörsskulder		43 311	79 104
Skatteskulder		112 686	106 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	188 650	142 264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>379 051</b>	<b>362 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 484 669</b>	<b>41 725 076</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 248 676	1 248 437
Hyror lokaler	90 378	86 995
Kabel-TV intäkter	936	933
Bredbandsintäkter	0	16 875
Öresutjämning	38	-7
	<b>1 340 028</b>	<b>1 353 233</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 310	2 035
	<b>2 310</b>	<b>2 035</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 885	35 716
	Fastighetsskötsel beställning	3 079	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 294	38 819
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 483	7 938
	Snöröjning/sandning	5 049	9 735
	Städning entreprenad	49 450	52 000
	Städning enligt beställning	13 295	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 192	5 305
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Myndighetstillsyn	11 175	5 310
	Gård	0	13 188
	Serviceavtal	10 201	9 840
	Förbrukningsmateriel	1 230	0
	Brandskydd	0	38 132
		<b>205 001</b>	<b>219 552</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	18 392	17 714
	VVS	5 930	14 990
	Värmeanläggning/undercentral	13 959	8 009
	Ventilation	0	5 617
	Hiss	17 157	2 787
	Tak	5 301	0
	Fönster	11 624	0
	Vattenskada	18 094	0
		<b>90 457</b>	<b>49 117</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	93 410	0
	VVS	0	37 000
	Hiss	110 500	0
	Balkonger/altaner	0	165 000
	Mark/gård/utemiljö	78 250	0
		<b>282 160</b>	<b>202 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 790	31 239
	Värme	260 481	275 027
	Vatten	48 778	38 996
	Sophämtning/renhållning	29 095	22 194
	Grovsopor	19 924	24 625
		<b>385 068</b>	<b>392 081</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 681	36 577
	Kabel-TV	8 868	8 756
		<b>50 549</b>	<b>45 333</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 149</b>	<b>55 537</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 070 384</b>	<b>963 620</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	0	20 007
	Hysesförluster	1 090	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	26 250
	Föreningskostnader	438	956
	Fritids- och trivselkostnader	0	854
	Förvaltningsarvode	81 148	79 916
	Administration	7 053	5 411
	Konsultarvode	5 475	7 690
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		<b>126 544</b>	<b>146 064</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	62 000	31 000
	Sociala kostnader	19 478	9 740
		<b>81 478</b>	<b>40 740</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	128 091	128 091
	Förbättringar	63 411	72 771
	Markanläggning	22 103	22 103
	Maskiner	7 523	6 269
		<b>221 127</b>	<b>229 234</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	43 482 505	43 482 505
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 482 505</b>	<b>43 482 505</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 698 435	-2 475 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 605	-222 965
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 912 040</b>	<b>-2 698 435</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>40 570 465</b>	<b>40 784 070</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 790 000	14 790 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 450 000	28 450 000
	Taxeringsvärde mark	55 835 000	55 835 000
		<b>84 285 000</b>	<b>84 285 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	1 285 000	1 285 000
		<b>84 285 000</b>	<b>84 285 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	156 725	127 038
	Nyanskaffningar	0	75 225
	Utrangering/försäljning	0	-45 538
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 725</b>	<b>156 725</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-87 769	-127 038
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 522	-6 269
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-95 291</b>	<b>-133 307</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>61 434</b>	<b>23 418</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	55 653	51 189
	Klientmedel hos SBC	797 043	819 697
		<b>852 696</b>	<b>870 886</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	736 383	636 928
	Reservering enligt stadgar	252 855	252 855
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 000	-153 400
	<b>Vid årets slut</b>	<b>787 238</b>	<b>736 383</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,710 %	561 075	561 075	2022-03-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 275 314	1 288 442	2023-03-01
	Handelsbanken	1,640 %	2 066 718	2 087 994	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 903 107</b>	<b>3 937 511</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 404	-34 404	
			<b>3 868 703</b>	<b>3 903 107</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 731 087 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 827 000	11 827 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	62 000	31 000
	Sociala avgifter	19 480	9 740
	Ränta	773	773
	Avgifter och hyror	106 397	100 751
		<b>188 650</b>	<b>142 264</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

De större underhållsarbeten som är planerade att utföras under 2021 är fasadförbättring och renovering av balkongnosar i samband med detta.

Målningsarbeten kommer ske i entré, källare, trapphus samt av balkongräcken.

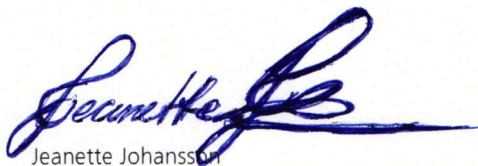
Stampolning kommer genomföras av alla stammar.

---

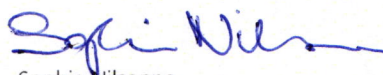
## Styrelsens underskrifter

---

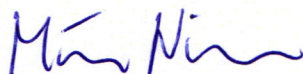
STOCKHOLM den 6 / 6 2021



Jeanette Johansson  
Ordförande



Sophie Nilsson  
Ledamot

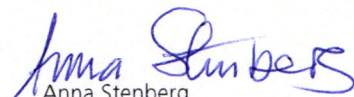


Mikael Nilsson  
Ledamot



Nam Fritz  
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2021



Anna Stenberg  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morellträdet 5  
Org. nr 769608-4768

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellträdet 5 för år 2020.

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 2020 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på 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. Risken 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 Brf Morellträdet 5 för år 2020 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Morellträdet 5 enligt god revisionsssed 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.

### Revisorers 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:

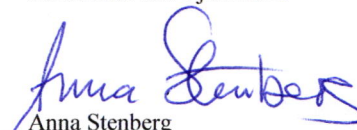
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 den 8 juni 2021

  
Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor