

Årsredovisning för

Brf Morellträdet 20

769603-3708

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 20 (769603–3708) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31, föreningens artonde räkenskapsår.

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 1998-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen innehar tomträtten för Stockholm Morellträdet 20 i Stockholms kommun vilka omfattar adresserna Bergsgatan 43–45 och Gambrinusgatan 6. Fastigheten på Bergsgatan byggdes år 1899/1900 och totalrenoverades 1968. Fastigheten på Gambrinusgatan byggdes 1977/78. Tomträttsavtalet löper tills 2033-01-01, det förlängs med 40 år i taget.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	lägenheter, bostadsrätt	2 741
1	lägenheter, hyresrätt	67
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	417

På föreningens fastighet finns 24 parkeringsplatser avsedda för bilar varav 23 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster, 1 plats hyrs ut till en extern person som är en särskild konsult utsedd av styrelsen, 0 används som gästparkering. Föreningen har även inrättat 2 parkeringsplatser för motorcykel samt två parkeringsplatser för lådcykel varav 1 motorcykelplats och 1 lådcykelplats var uthyrda den 31 december 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-11.

Styrelsen har utgjorts av:

Peter Åsberg	Ordförande
Oscar Miörner	Kassör
Alexander Holck	Sekreterare
Anders de Flon	Ordinarie
Carolina Abarzua Vallejos	Ordinarie

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CAV", "ae", "Sett", and other illegible marks.

Mikael Elmegård	Suppleant
Gunilla Östberg	Suppleant
Jesper Marmstad	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Helene Andersson på BDO, valda vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Frank Nyberg (sammankallande) samt Annika Donnert.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Fastigheten besiktigades.
2016	Arbetet med att renovera husfasaden på Bergsgatan 43–45 har avslutats.
2016	Byggnation av takräcke för snöskottning på Bergsgatan 43–45.
2016	Föreningen har valt Helene Andersson på BDO som revisor.
2016	Föreningens bredbandsavtal har sagts upp och löper ut 2017-12-31. Översyn av ett nytt bredbandsavtal har fortsatt.
2017	Föreningens bredbandsavtal förlängdes till 2018-12-31 och sades samtidigt upp. Översyn av ett nytt bredbandsavtal har fortsatt.
2017	En genomgång av byggnaderna och deras renoveringsbehov genomfördes tillsammans med SBC och en åtgärdsplan togs fram.
2017	Lokalen i källaren vid garaget har tagits över av föreningen och mätningar av fukt och radon ska genomföras för att se om lokalen går att omvandla till en bostadsrätt.
2017	Filmning och spolning av stammarna på Bergsgatan har genomförts.
2018	Föreningens bredbandsavtal förlängdes till 2018-12-31 och sades samtidigt upp. Översyn av ett nytt bredbandsavtal har fortsatt.
2018	Nya brevlådor har satts upp i respektive trappuppgång på Bergsgatan.
2018	Lokalen i källaren vid garaget har helt rensats ut invändigt pga. vattenläckor och är därmed ej brukbar i dagsläget.
2018	OVK-besiktningen på förskolan har godkänt ventilationen i lokalerna.
2018	SBC har upphandlats för att ta in offert och leda arbetet med uppfräschning av fasad och loftgångar på Gambrinusgatan.
2018	Samtliga stammar på Bergsgatan har filmats för att renoveringsbehovet ska kunna bedömas. Två stammar var i så dåligt skick att de behövde åtgärdas omgående.
2018	Föreningen har påbörjar arbetet med att uppdatera stadgarna och en extrastämma hölls den 22 november 2018. Ett antal synpunkter kom in från medlemmarna och arbetet fortgår under 2019. De uppdaterade stadgarna förväntas vara på plats innan årsmötet 2019 under förutsättning att inga ytterligare ändringar tillkommer.
2019	Föreningen bytte fastighetsförvaltare till HSB.
2019	Föreningen antog nya stadgar.
2019	Föreningen installerade fiber.
2019	Vid inspektion av stammarna framkom behov av total samrenovering. Styrelsen inledde ett omfattande projekt för att byta samtliga stammar, avloppsrör, elstigare, dagvattenrör och avloppsrör i bottenplattan i fastigheten på

MA
PJA
CAV
ae
JTT

2019 Bergsgatan. SBC anlitas på föreningens uppdrag att upphandla samt bevaka genomförandet av detta projekt. Efter genomförd upphandling valdes BVS Stockholm samt Allbygg att agera huvudentreprenörer av projektet. Föreningen totalrenoverade tvättstugan.

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret 2019.

Ingen avgiftshöjning är planerad under 2020. Föreningen bevakar intäkter och förväntade utgifter löpande vilket kan innebära att avgiften kan komma att förändras vid behov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog upp ytterligare lån för att finansiera stambytesprojektet vilka framgår av räkenskaperna.

Vidare inledde styrelsen även förberedelser av eventuell projektering och inredning av råvinden i fastigheten på Bergsgatan. Föreningen tog även beslut för att renovera loftgångar samt reparera taket på tillbyggnadshuset på Gambrinusgatan.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st. Under året har 1 medlem tillkommit samt att 1 medlem har lämnat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 61 st.

Av 38 st bostadslägenheter uppläts per 2019-12-31 37 st med bostadsrätt, 1 st med hyresrätt.

Under året har följande lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

- BRF har överlåtit bostadsrätten till lägenhet 20234-0011 till Eva Nord och Håkan Nord,

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Lokalen på Gambrinusgatan har under året varit upplåten med hyresrätt, medan föreningen har valt att flytta tvättstugan till den tidigare uthyrda lokalen på Bergsgatan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötsel samt tekningsförvaltning ombesörjs sedan 2019-01-01 av HSB Stockholm. Fastighetsstädning har ombesörjts av Pro Miljö Service Ekskogen AB. Fastigheterna är ansluten till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. De fria markbundna TV-kanalerna ingår i årsavgiften, för ytterligare kanaler samt bredbandsanslutning fordras individuellt abonnemang. Fastigheterna är vidare anslutna till Stokab fibernätverk sedan 2019 till en kostnad av 89 kr per lägenhet och månad.

CAV
P2 M
ell
fott

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 860	2 809	2 849	2 774
Resultat efter fin. poster (tkr)	203	7	350	175
Soliditet (%)	85,5	96,2	96,5	94,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	39 328 431	9 231 770	2 737 780	33 875	-164 334	7 498	51 175 020
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			250 290	3182	-253 472		
Balanseras i ny räkning					7 498	-7 498	
Årets resultat						203 257	203 256
Belopp vid årets utgång	39 328 431	9 231 770	2 988 070	37 057	-410 308	203 257	51 378 276

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Ansamlad förlust	-407 126
Årets resultat	203 256
Totalt	-203 870
Avsättning till yttre fond	363 600
Uttag ur yttre fond	-
Överföres i ny räkning	-567 470
Summa	-203 870

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 860 319	2 809 123
Övriga rörelseintäkter		10 000	-
Summa rörelseintäkter		2 870 319	2 809 123
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 004 082	-2 195 984
Övriga externa kostnader	4	-67 800	-30 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581 892	-554 172
Summa rörelsekostnader		-2 653 774	-2 780 858
Rörelseresultat		216 545	28 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 409	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 736	-20 767
Summa finansiella poster		-13 288	-20 767
Resultat efter finansiella poster		203 257	7 498
Resultat före skatt		203 257	7 498
Årets resultat		203 257	7 498

CAV



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	46 005 200	46 550 409
Inventarier, maskiner och installationer	6	267 392	26 876
Pågående nyanläggningar	7	8 963 510	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 236 102	46 577 285
Summa anläggningstillgångar		55 236 102	46 577 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 648	4 648
Övriga fordringar	8	4 026 717	4 513 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 964	138 973
Summa kortfristiga fordringar		4 204 329	4 656 855
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		661 476	1 953 966
Summa kassa och bank		661 476	1 953 966
Summa omsättningstillgångar		4 865 805	6 610 821
SUMMA TILLGÅNGAR		60 101 907	53 188 106

GAV


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 560 201	48 560 201
Fond för yttre underhåll		3 025 127	2 771 655
Summa bundet eget kapital		51 585 328	51 331 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-407 126	-164 334
Årets resultat		203 257	7 498
Summa fritt eget kapital		-203 869	-156 836
Summa eget kapital		51 381 459	51 175 020
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		2 206 763	-
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 800 000	1 300 000
Summa långfristiga skulder		8 006 763	1 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171 744	236 647
Skatteskulder		37 036	-
Övriga skulder		240	-240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		504 665	476 679
Summa kortfristiga skulder		713 685	713 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 101 907	53 188 106

CAV  PJAN
 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsår	Anskaffningskostnad	% per år	% föregående år
Byggnad	2001	46 158 320	0,75%	0,75%
Lägenhet	2003	179 128	1%	1%
Lägenhet	2003	542 013	1%	1%
Lägenhet	2003	250 308	1%	1%
Lägenhet	2004	688 345	1%	1%
Fasad	2009	4 579 750	3,33%	3,33%
Balkonger	2011	771 990	2,0%	2,0%
Belysning källare, garage	2012	144 625	10,0%	10,0%
		<u>53 314 479</u>		
Inventarer, möbler	2010	46 310	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Tvättmaskin	2006	32 875	Helt avskriven	Helt avskriven
Tvättmaskin	2012	89 625	10%	10%
Tvättmaskin, torktumlare	2002	73 281	Helt avskriven	Helt avskriven
Installation av bredband	2019	277 200	10%	-
		<u>519 291</u>		

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. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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.

CAV
CE
DVA
JH

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 442 560	1 449 711
Hyror bostäder	78 915	67 176
Hyror lokaler	1 000 621	957 924
Hyror garage	331 250	325 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 557	4 096
Balkongtillägg	4 416	4 416
Summa	2 860 319	2 809 123

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	79 321	50 401
Städning	83 181	80 966
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 284	15 795
Trädgårdsskötsel	19 476	25 310
Snöröjning	17 850	24 930
Reparationer	70 830	139 458
Kostnad vattenskador	37 617	182 671
El	125 260	123 468
Uppvärmning	373 561	382 704
Vatten	59 090	58 079
Sophämtning	89 096	85 524
Försäkringspremie	123 429	115 873
Tomträttsavgäld	403 600	403 600
Fastighetsavgift bostäder	52 326	50 806
Fastighetsskatt lokaler	132 000	94 300
Övriga fastighetskostnader	30 136	65 588
Kabel-tv/Bredband/IT	31 709	8 479
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	82 683	80 596
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	3 720	3 640
Fastighetsförvaltning enligt avtal	18 906	-
Juridiska åtgärder	7 588	100 752
Övriga externa tjänster	7 072	6 555
	1 857 735	2 105 433
Underhåll		
Lokaler	-	32 426
Gemensamma utrymmen	109 940	-
Tak	-	33 125
Fasader	14 438	25 000
Mark	21 969	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 004 082	2 195 984

CAV
Pj
LH

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 575	3 576
Konsultarvode	36 225	-
Revisionarvode	28 000	27 126
Summa	67 800	30 702

Not 5 Byggnader och mark

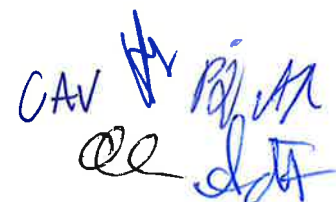
	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	46 158 320	46 158 320
-Ombyggnad	7 156 159	7 156 159
-Mark	-	-
	<u>53 314 479</u>	<u>53 314 479</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 764 070	-6 218 862
-Årets avskrivning enligt plan	-545 209	-545 208
	<u>-7 309 279</u>	<u>-6 764 070</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 005 200	46 550 409
Taxeringsvärde		
Byggnader	38 000 000	30 800 000
Mark	83 200 000	52 630 000
	<u>121 200 000</u>	<u>83 430 000</u>
Bostäder	108 000 000	74 000 000
Lokaler	13 200 000	9 430 000
	<u>121 200 000</u>	<u>83 430 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	242 091	242 091
-Nyanskaffningar	277 200	-
	<u>519 291</u>	<u>242 091</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-215 215	-206 251
-Årets avskrivning enligt plan	-36 684	-8 964
	<u>-251 899</u>	<u>-215 215</u>
Redovisat värde vid årets slut	267 392	26 876

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Pågående stambyte	8 963 510	-
Redovisat värde vid årets slut	8 963 510	-

CAV HV Björn


Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	27 404	27 404
Skattefordran	0	2 184
Klientmedelskonto	3 999 313	4 483 646
Summa	4 026 717	4 513 234

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank, Handelsbanken	661 476	1 953 966
Summa	661 476	1 953 966

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,05%	1 300 000	-	1 300 000
Stadshypotek		1,05%	4 500 000	4 500 000	-
Summa			5 800 000	4 500 000	1 300 000

Amortering kommande bokslutsperiod: 0 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

CAV
ed
BWA
lett

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under februari 2020 inlett arbetet med att renovera loftgångarna, räcken tillhörande loftgångarna samt det defekta taket på låghuset på Gambrinusgatan. Detta arbete beräknas vara klart under sommaren - hösten 2020.

CAV M
P2) AK
OL JotF

Underskrifter

Stockholm 2020 - 04 - 28



Peter Åsberg
Ordförande



Oscar Mörner



Anders de Fion



Alexander Holck



Carolina Abarzua Vallejos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12
BDO Mälardalen AB



Helene Andersson Viberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morellträdet 20
Org.nr. 769603-3708

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellträdet 20 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorernas ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morellträdet 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12/5-2020

BDO Mälardalen AB



Helena Andersson Viberg

Auktoriserad revisor