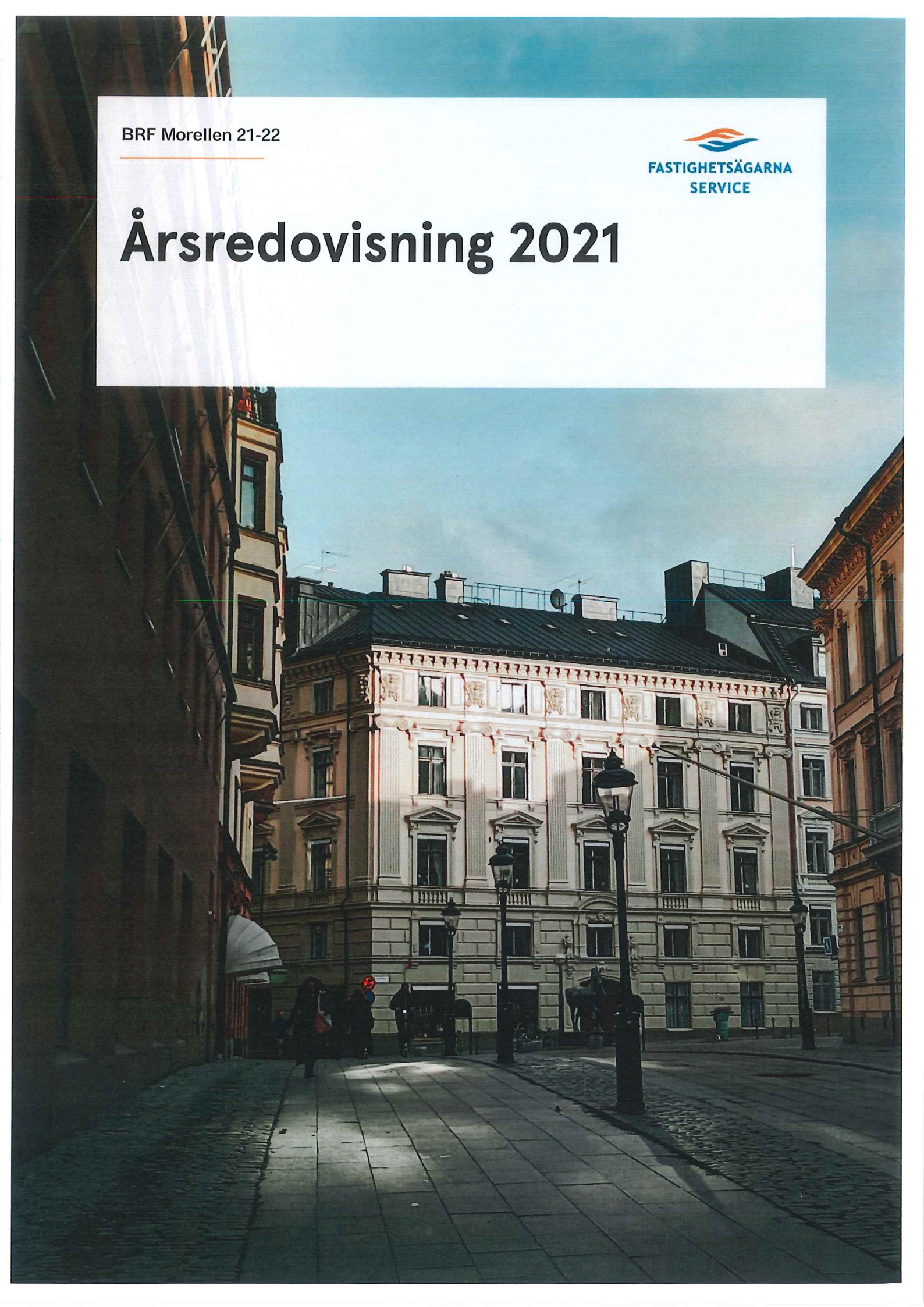


BRF Morellen 21-22



# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för  
**Brf Morellen 21-22**  
769604-3483

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

*Brf*  
*DK*

Styrelsen för Brf Morellen 21-22 (769604-3483) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 21 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hantverkargatan 50. Morellträdet 21 byggdes år 1931. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 22 i Stockholms kommun, omfattande adressen Gambriniusgatan 3. Morellträdet 22 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
40	Lägenheter, bostadsrätt	2 757
4	Lägenheter, hyresrätt	229
10	Lokaler, hyresrätt	447
9	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-13. På stämman deltog 21 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2021-05-15. 18 medlemmar deltog. Vid ordinarie föreningsstämma så beslutade stämman enhälligt att byta till Fastighetsägarnas nya version av mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar. För att stadgarna skulle kunna träda i kraft, krävdes ett andra beslut vid extrastämman. Extrastämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Dennis Kopsch	Ledamot
Dick Sahlén	Suppleant
Johan Lundahl	Ledamot
Leif Alamaa	Ordförande
Mats Almlöv	Sekreterare
Petter Jurdell	Suppleant
Sebastian Pörn	Suppleant
Torbjörn Bergsten	Kassör

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DK" and "TL".*

*Handwritten mark or signature in blue ink.*

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dennis Kopsch, Dick Sahlén, Johan Lundahl, Mats Almlöv, Sebastian Pörn och Torbjörn Bergsten.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
Alamaa, Leif  
Almlöv, Mats  
Bergsten, Torbjörn  
Lundahl, Johan

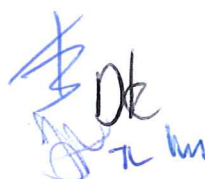
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Matthias Vidh.

Valberedningen har utgjorts av Niclas Ekestubbe och Stefan Dahlström.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	OVK för Båret, Skofix/ Intego
2021	Ny underhållsplan (50 år) framtagen med stöd av Fastighetsägarna
2021	Matavfallssortering och hämtning införd
2021	Installation av laddboxar för elbilsladdning till samtliga garageplatser
2021	Byte av stamventiler etapp två samt balansering värmesystem, installation av avluftare och smutsfilter på värmesystemet
2019–2020	Upphandling av fastighetsskötsel för 2020
2019–2020	Byte av radiatorventiler i alla lägenheter
2019	Renovering av hiss på Gambrinusgatan
2019	Genomfört OVK lägenheter
2019	Byte av stamventiler etapp ett
2018	Bokningssystem via hemsidan för tvättstugan
2018	Luftsluss till Prime Burger
2018	Stamspolning
2018	OVK för Båret, SkoFix och Prime Burger
2018	Installation av LED-belysning i garaget
2017	Renovering av trapphus och installation av säkerhetsdörrar i alla lägenheter
2017	Installation av porttelefoner
2017	Bredbandsfiber indraget i alla lägenheter
2016	Utökade cykelrum
2016	Utbyte av två tvättmaskiner och torktumlare
2015	Uppdelning av lokal till kontor och separat butik
2015	Ommålning av fönster mot gatan
2014	Utökade cykelrum
2013	Montering av balkonger mot gården
2013	Utbyte av ventilationsfläkten på Gambrinusgatan





2013	Nytt låssystem
2013	Renovering av fasaden mot gården samt målning av fönster
2013	Nya tätskikt av kungsbalkongerna mot gården
2012	Installation av ny värmecentral
2012	Målning av yttertak
2012	Värmekabel för stuprör och takfot
2010	Föreningen köper fastigheterna
1988	Total ombyggnad av fastigheterna inklusive samtliga installationer

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 52 st. Under året har 7 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

### Insatser/Kapitaltillskott

En hyresrätt har under året är ombildats till bostadsrätt vilket medfört att inbetalda insatser har ökat med 1 461 109 kr och upplåtelseavgiften ökat med 3 738 891 kr

### Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering ventilation	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering värmesystem	Energisparkonsult AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2021 fortsatt med digitala styrelsemöten och föreningsstämmorna har varit utomhus på innergården.

Naturvårdsverket beviljade 50 % stöd för installationen av laddboxar i garaget, detta tillsammans med matavfallssorteringen gör föreningen mer hållbar. Föreningen har dessutom numer smutsfilter och avluftare på värmesystemet som också har justerats in. Fastighetsägarna har hjälpt styrelsen med en ny underhållsplan som gör att åtgärder de kommande femtio åren kan planeras in.

Föreningen har under året sålt en av hyresrätterna på Gambrinusgatan 3 och har därmed fått ytterligare en medlem i bostadsrättsföreningen. Intäkten från försäljningen och överlikviditet på kontot har använts till amortering av föreningens lån med 7 284 000 kr.

Föreningens nya stadgar registrerades av Bolagsverket 2021-06-14.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 912	2 874	2900	2874
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3	-43	-66	335
Soliditet (%)	90,5	84	84	83

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	72 720 484	12 865 422	2 172 448	-2 647 202	-42 807	85 068 345
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			75 095	-75 095		
Balanseras i ny räkning				-42 807	42 807	
Upplåtelse	1 461 109	3 738 891				5 200 000
Årets resultat					-2 748	-2 748
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 181 593</b>	<b>16 604 313</b>	<b>2 247 543</b>	<b>-2 765 104</b>	<b>-2 748</b>	<b>90 265 597</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 765 104
Årets resultat	-2 748
<b>Totalt</b>	<b>-2 767 852</b>
Avsättning till yttre fond	404 940
Uttag ur yttre fond	-378 449
Balanseras i ny räkning	-2 794 343
<b>Summa</b>	<b>-2 767 852</b>

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

  
DKA  
An



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 912 197	2 874 282
Övriga rörelseintäkter		720	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 912 917</u>	<u>2 874 282</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 651 483	-1 801 979
Övriga externa kostnader	4	-192 379	-51 582
Personalkostnader och arvoden	5	-63 084	-33 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-929 325	-918 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 836 271</u>	<u>-2 805 397</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>76 646</u>	<u>68 885</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360	1 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 753	-112 854
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-79 393</u>	<u>-111 692</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 747</u>	<u>-42 807</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 747</u>	<u>-42 807</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 748</u>	<u>-42 807</u>

*[Handwritten signature and initials in blue ink]*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	97 582 670	98 458 850
Inventarier, maskiner och installationer	7	587 319	530 455
Summa materiella anläggningstillgångar		98 169 989	98 989 305
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		98 169 989	98 989 305
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 043	9 043
Övriga fordringar	8	69 688	48 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 101	17 077
Summa kortfristiga fordringar		96 832	74 288
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 518 813	2 806 737
Summa kassa och bank		1 518 813	2 806 737
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 615 645	2 881 025
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		99 785 634	101 870 330

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 785 906	85 585 906
Fond för yttre underhåll		2 247 543	2 172 448
Summa bundet eget kapital		93 033 449	87 758 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 765 104	-2 647 202
Årets resultat		-2 748	-42 807
Summa fritt eget kapital		-2 767 852	-2 690 009
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 265 597</b>	<b>85 068 345</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	9 000 000	16 284 000
Leverantörsskulder		111 934	73 690
Övriga skulder		135 392	133 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 711	310 697
Summa kortfristiga skulder		9 520 037	16 801 985
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 785 634</b>	<b>101 870 330</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'H-F' and 'M'.

Small handwritten mark or signature in blue ink at the bottom right corner.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1-5,71	(1-5,71)
Ombyggnad	3,33-10	(3,33-10)
Inventarier	5	(5)

#### 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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 276 074	1 267 974
Hysesintäkter bostäder	391 175	410 470
Hysesintäkter lokaler	1 237 514	1 179 257
Överlåtelseavgifter	4 760	3 528
Pantsättningsavgifter	2 380	1 876
Övriga intäkter	294	11 177
	<b>2 912 197</b>	<b>2 874 282</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	36 076	89 253
Städning	79 696	69 525
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 126	12 998
Trädgårdsskötsel	-	4 770
Sotning	-	2 472
Reparationer	146 236	238 230
El	111 127	76 323
Uppvärmning	528 255	474 506
Vatten	50 012	71 953
Sophämtning	51 127	60 401
Försäkringspremie	46 421	30 312
Fastighetsavgift bostäder	64 196	62 876
Fastighetsskatt lokaler	121 800	121 800
Övriga fastighetskostnader	1 738	8 633
Kabel-tv/Bredband/IT	50 439	58 961
Övr driftkostnader	69 847	79 671
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	720	789
Panter och överlåtelser	13 047	4 139
Juridiska åtgärder	14 651	-
Övriga externa tjänster	5 756	4 523
	<b>1 419 270</b>	<b>1 472 135</b>
<b>Underhåll</b>		
Stambyte	232 213	-
Övrigt	-	329 844
	<b>232 213</b>	<b>329 844</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 651 483</b>	<b>1 801 979</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningssarvode	1 080	-
Porto / Telefon	5 003	3 809
Konsultarvode	115 374	-
Besiktning- och utredningskostnader	18 402	-
Revisionarvode	36 316	32 942
Styrelse-och föreningsomkostnader	-	4 939
Övr administratioskostnader	16 204	9 892
<b>Summa</b>	<b>192 379</b>	<b>51 582</b>

*Handwritten signature and date:*  
12 Dec 2021

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	50 100	25 500
Sociala kostnader	12 984	8 012
	<b>63 084</b>	<b>33 512</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 722 735	56 268 810
-Ombyggnad	3 424 419	3 424 419
-Mark	46 038 118	46 038 118
	<b>106 185 272</b>	<b>105 731 347</b>
Årets nyanskaffning		
-Hiss	-	453 925
	-	<b>453 925</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 726 422	-6 850 242
-Årets avskrivning enligt plan	-876 180	-876 180
	<b>-8 602 602</b>	<b>-7 726 422</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>97 582 670</b>	<b>98 458 850</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 135 000	48 135 000
Mark	86 845 000	86 845 000
	<b>134 980 000</b>	<b>134 980 000</b>
Bostäder	122 800 000	122 800 000
Lokaler	12 180 000	12 180 000
	<b>134 980 000</b>	<b>134 980 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	850 805	740 796
Vid årets slut	850 805	740 796
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-210 341	-168 197
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-53 145	-42 144
Vid årets slut	<b>-263 486</b>	<b>-210 341</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>587 319</b>	<b>530 455</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	65 461	42 621
Skattefodran	4 227	5 547
	<b>69 688</b>	<b>48 168</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	-	15 843
Bank	1 518 813	2 790 894
<b>Summa</b>	<b>1 518 813</b>	<b>2 806 737</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB		0,32	9 000 000	-5 000 000 -2 284 000	14 000 000 2 284 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 000 000		-14 000 000 -2 284 000
			-	<b>-7 284 000</b>	-

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2022 redovisas som kortfristiga.

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

#### Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*


## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

Stockholm 2022-04-01



Torbjörn Bergsten



Dennis Kopsch



Mats Almlöv

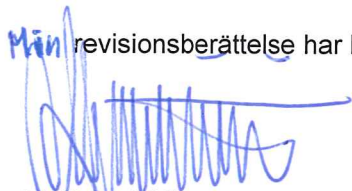


Johan Lundahl



Leif Alama

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-21.



Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Morellen 21-22**

Org.nr 769604-3483

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellen 21-22 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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. 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 Morellen 21-22 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **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:

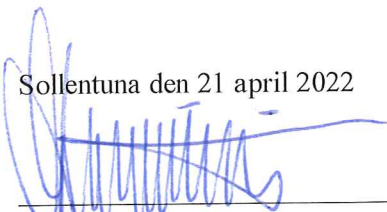
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sollentuna den 21 april 2022



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR



## 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-

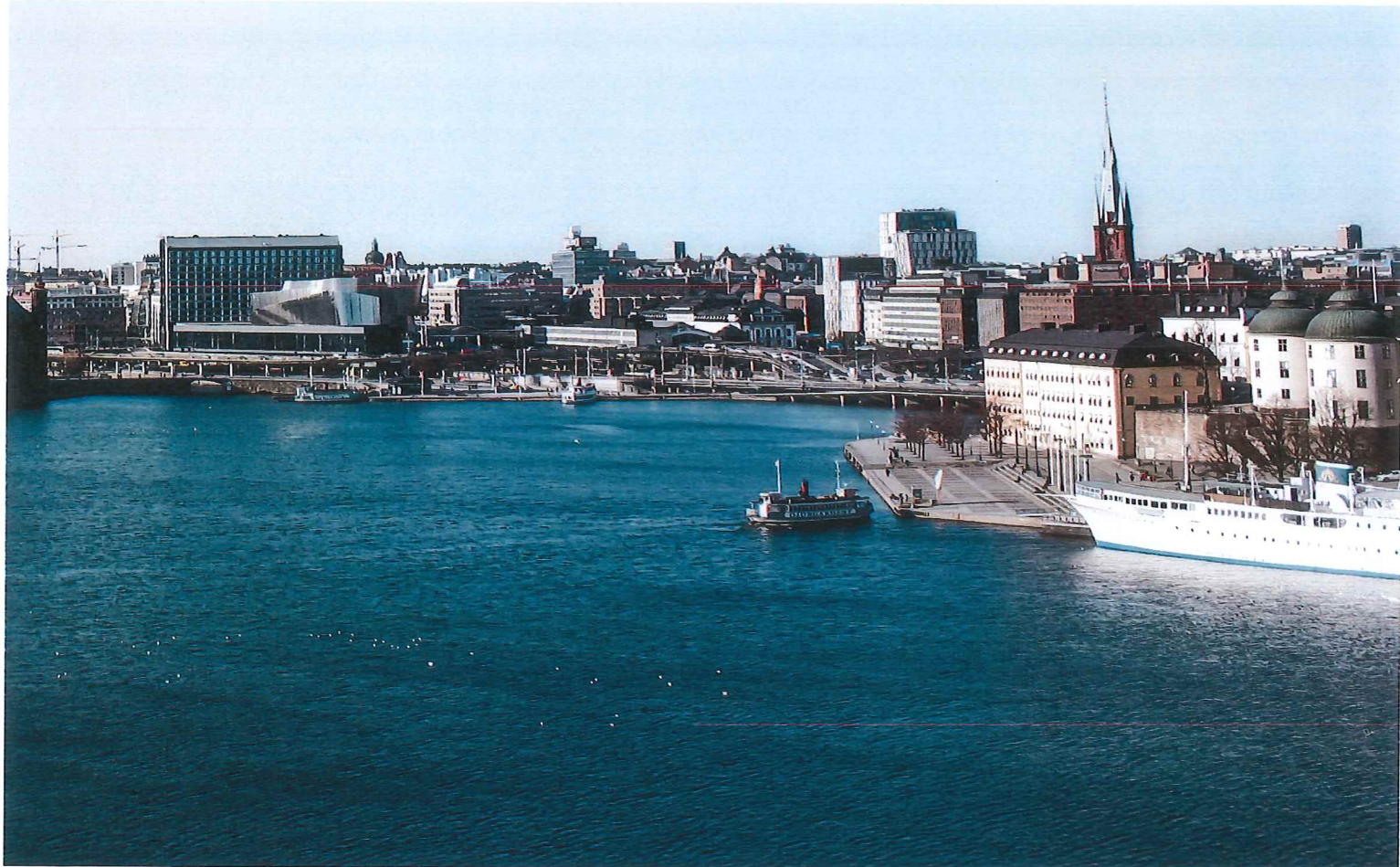
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *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 driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.