

Årsredovisning 2022

Brf Morellträdet 14

769605-4886



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellträdet 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Allmänt om verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-03-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Morellträdet 14 i Stockholms kommun. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 236 kvm och 2 lokaler om 193 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Hjalmarsson	Ordförande
Alice Göransson	Sekreterare
Martin Björnmalm	Kassör
Mats Sjöqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Per Lindblom

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisorer

Börje Krafft Aukoriserad Revisor Add & Subtract

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1923	Fasadförenkling
1941	Centralvärme
1968	Stambyte
1970	Modernisering av värmesystem
1992	Byte av takplåt
1995	Fasadrenovering
2001	Samtliga kök och badrum i båda husen renoverades, spolning samt byte av vissa stammar
2001	Gård renoverad med staketgrind
2002	Fönsterrenovering och treglasfönster satta på originalbågar från byggår
2004	Tvättstuga renoverad samt nya maskiner
2006	Taken på gatu- och gårdshus ommålade
2010	Snörasskydd installerade på taket
2011	Fönster bytta i bostadslägenheter på entréplanet som tidigare har varit lokaler
2012	Byte av värmeväxlare och byte av ventilationssystem på entréplanet i lokal i gatuhuset
2013	Byte av termostater i lägenheterna
2014	Installation av ventilationssystem på bottenplanet i lokal i gatuhuset
2015	Nya tvättmaskiner
2017	Stambyte
2018	Renovering och ommålning av trapphus samt installation av fiber/bredbandsnät
2018	Uppdatering av elinstallation, vinden på Gambinusgatan 4
2019	Radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts
2019	Brandtillsyn har genomförts
2020	Installation av komfortkyla samt byte av mattor och armaturer i lokal i gatuhuset
2021	Fasadrenovering, ommålning av tak och fönster, bygge av balkonger

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 15 procent, med verkan från den 1 januari 2023.

Under 2022 har föreningen slutfört arbetet med att renovera fasaderna på föreningens båda byggnader. I samband med detta har byggnaderna fått en ny kulör. Vidare har tak och fönster målats om.

Förändringar i avtal

I september 2022 försattes föreningens dåvarande ekonomiska förvaltare, Effektiv förvaltning i Lidingö AB, i konkurs. Ny förvaltare är Nabo Group AB. Föreningen var redan på väg att avsluta samarbetet med Effektiv förvaltning och det fanns därigenom en beredskap för det förestående skiftet, även om konkursen medförde att bytet skedde några månader tidigare än vad styrelsen avsett och planerat för.

Övriga uppgifter

Föreningens byggnader är belägna på Gambrinusgatan 2 och 4 på Kungsholmen i Stockholm. Byggnaderna uppfördes år 1885.

Föreningen förfogar över 24 medlemslägenheter. Föreningen upplåter därutöver en bostad och två lokaler med hyresrätt. Enligt taxeringsbeskedet från 2019 är taxeringsvärdet 52 125 tkr varav byggnadsvärdet är 15 026.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes av Curt Larsson Värdering AB vid köpet 2001.

Föreningen har tillgångar i form av outnyttjade källarförråd samt råvindar som eventuellt kan avyttras. Även föreningens två lokaler skulle eventuellt kunna omvandlas till lägenheter.

Förväntad framtida utveckling

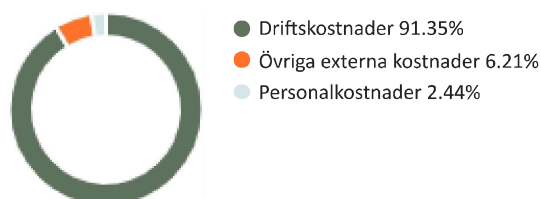
Flera omfattande underhållsåtgärder har genomförts de senaste åren och föreningens byggnader är nu i allt väsentligt i gott skick.

Föreningen avser att låta renovera den kulvert som förbinder gatuhuset (Gambrinusgatan 2) och gårdshuset (Gambrinusgatan 4).

Inriktningen är att förrådsbyggnaden på gården ska renoveras i samband med renoveringen av kulverten.

Kommunen förväntas säga upp föreningens nuvarande tomträttsavtal för omförhandling under 2023, varigenom ett nytt tomträttsavtal förväntas träda i kraft från den 1 januari 2025. Det nya avtalet kommer enligt kommunfullmäktiges principbeslut 2017 innebära en högre tomträttsavgäld för föreningen. Beslutet förväntas innebära att den årliga avgälden kommer att öka från den nuvarande nivån à 201 800 kr per år till cirka 472 000 kr per år när den nya tomträttsavgälden får fullt genomslag 2030. Fram till dess sker en gradvis infasning till den nya avgäldsnivån.

Fördelning av intäkter och kostnader



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 296 409	1 344 001	1 167 945
Resultat efter fin. poster	-113 131	-2 825 333	-625 035
Soliditet, %	13	-	-
Yttre fond	156 375	725 824	569 449
Taxeringsvärde	58 135 000	52 125 000	52 125 000
Bostadsyta, kvm	1 236	1 236	1 236
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	637	639
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 656	15 760	12 180
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	0,88	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

De siffror som inte är ifyllda beror på att den informationen inte finns från tidigare förvaltare.

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2022-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	17 108 001	-	-	17 108 001
Upplåtelseavgifter	3 349 999	-	-	3 349 999
Fond, yttre underhåll	725 824	-	-569 449	156 375
Balanserat resultat	-15 181 689	-2 825 333	569 449	-17 437 573
Årets resultat	-2 825 333	2 825 333	-113 131	-113 131
Eget kapital	3 176 802	0	-113 131	3 063 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 437 573
Årets resultat	-113 131
Totalt	-17 550 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 405
Balanseras i ny räkning	-17 725 108
	-17 550 703

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 296 409	1 278 863
Rörelseintäkter	3	25 519	2 341 028
Summa rörelseintäkter		1 321 929	3 619 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-794 167	-5 337 672
Övriga externa kostnader	5	-53 960	-572 965
Personalkostnader	6	-21 205	-43 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 794	-338 794
Summa rörelsekostnader		-1 208 126	-6 293 405
RÖRELSERESULTAT		113 802	-2 673 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		777	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-227 710	-151 818
Summa finansiella poster		-226 933	-151 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-113 131	-2 825 333
ÅRETS RESULTAT		-113 131	-2 825 333

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	22 370 809	22 701 668
Maskiner och inventarier	9	31 743	39 678
Summa materiella anläggningstillgångar		22 402 552	22 741 346
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 402 552	22 741 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84 600	503 742
Övriga fordringar	10	99	23 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 482	9 150
Summa kortfristiga fordringar		101 181	536 832
Kassa och bank			
Kassa och bank		598 339	1 574 768
Summa kassa och bank		598 339	1 574 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699 520	2 111 600
SUMMA TILLGÅNGAR		23 102 071	24 852 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 458 000	20 458 000
Fond för yttre underhåll		276 375	725 824
Summa bundet eget kapital		20 734 375	21 183 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 437 573	-15 181 689
Årets resultat		-113 131	-2 825 333
Summa fritt eget kapital		-17 550 703	-18 007 022
SUMMA EGET KAPITAL		3 183 672	3 176 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 992 500	8 457 500
Summa långfristiga skulder		2 992 500	8 457 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 358 341	11 022 404
Leverantörsskulder		17 491	1 184 184
Skatteskulder		153 550	150 700
Övriga kortfristiga skulder		142 844	157 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	253 673	584 060
Summa kortfristiga skulder		16 925 899	13 098 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 102 071	24 732 946

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morellträdet 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Maskiner och inventarier	9 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	846 209	787 151
Hysesintäkter, lokaler	399 752	441 264
Hysesintäkter bostäder	50 448	50 448
Summa	1 296 409	1 278 863

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Öres- och kronutjämning	-1	16
Hysesintäkter förråd	5 000	12 000
Pantförskrivningsavgift	0	473
Överlåtelseavgift	0	3 549
Andrahandsuthyrning	1 896	4 550
Övriga intäkter	0	2 275 889
Övriga rörelseintäkter	18 625	44 551
Summa	25 519	2 341 028

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Entrepkostn städ	30 863	32 306
Snöskottning och sandupptagning	4 719	3 775
Övriga rep./underhåll	26 836	113 077
Dörrar och lås/porttele	0	6 650
Fastighetsel	35 479	25 434
Fjärrvärme	245 828	234 134
Vatten	58 928	52 676
Sophämtning	8 464	3 017
Fastighetsförsäkringar	42 353	42 389
Tomträttsavgäld	201 800	201 800
Kabel-TV	3 962	8 511
Bredband	43 895	43 627
Fastighetsskatt	77 825	75 725
Källarutrymmen	13 214	0
Fasader	0	4 494 550
Summa	794 167	5 337 672

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Kameral förvaltning	36 400	36 600
Konsultkostnader	0	457 347
Övriga förvaltningskostnader	17 561	79 018
Summa	53 960	572 965

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Styrelsearvoden	0	20 000
Revisionsarvoden	21 205	17 691
Sociala avgifter	0	6 284
Summa	21 205	43 975

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 665	151 818
Övriga räntekostnader	1 045	0
Summa	227 710	151 818

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 907 023	25 031 610
Årets inköp	0	1 875 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 907 023	26 907 023
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 205 355	-3 874 496
Årets avskrivning	-330 859	-330 859
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 536 214	-4 205 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 370 809	22 701 668
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	15 026 000
Taxeringsvärde mark	42 135 000	37 099 000
Summa	58 135 000	52 125 000

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 353	79 353
Utgående anskaffningsvärde	79 353	79 353
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 675	-31 740
Avskrivningar	-7 935	-7 935
Utgående avskrivning	-47 610	-39 675
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 743	39 678

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	99	23 940
Summa	99	23 940

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltning	10 719	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 150
Kabel-TV	2 038	0
Bredband	3 725	0
Summa	16 482	9 150

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-01-09	2,90 %	1 233 000	1 233 000
Stadshypotek	2023-01-19	2,90 %	1 234 000	1 234 000
Stadshypotek	2023-01-09	2,90 %	1 016 341	1 075 404
Stadshypotek	2023-06-01	0,70 %	8 415 000	8 457 000
Stadshypotek	2023-03-20	3,40 %	4 460 000	4 480 000
Stadshypotek	2024-09-01	3,71 %	2 992 500	3 000 000
Summa			19 350 841	19 479 904
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>16 358 341</i>	<i>11 022 404</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

**NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	138 202	404 711
Städning	3 285	0
Löner	0	50 000
Beräknade uppl. sociala avifter	0	15 726
Utgiftsräntor	41 429	15 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 415	78 979
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
El	3 857	0
Uppvärmning	35 184	0
Vatten	5 815	0
Förvaltning	486	0
Summa	253 673	584 060


NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 550 000	19 550 000

Underskrifter

Stockholm, 2023-10-03

Ort och datum



Johan Hjalmarsson
Ordförande



Alice Göransson
Styrelseledamot



Martin Björnmalm
Styrelseledamot



Mats Sjöqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-09



Add & Subtract
Börje Krafft
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14

Org.nr 769605-4886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14** för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 de 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. 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 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 på fel, 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 revisionsmed 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 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 fel, 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 fel, 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 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 14** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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

försvärlig 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.

Årsredovisningen har inte upprättats inom föreskriven tid enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023-10-09


Börje Krafft
Auktoriserad revisor