

# Brf Morellträdet 9

Org.nr: 769603-8053

## Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and several smaller initials below it.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Morellträdet 9, organisationsnummer 769603-8053, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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 2010-2029
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen
- Likvida medel reserveras årligen till det planerade underhållet
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer info, se lånenoten
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under det 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 fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-02 och nuvarande stadgar antogs och registrerades 2018-05-14 hos Bolagsverket. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

d

Styrelsen  
Ordförande

### Styrelse

Ordförande Martin Wählstrand  
Kassör Suneta Ogbay  
Ledamot Marcus Hjorth  
Ledamot Ulrik Lindqvist  
Suppleant Kerstin Nydahl  
Suppleant Patricia Lindström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Extern Carina Toresson, Toressons Revision AB  
Intern Michael Topelius, Lekmannarevisor

Revisorssuppleant Ralf Toresson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Sanna Hagelby Edström

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28

Extra stämma hölls 2019-02-19

### Information om fastigheten

Föreningens säte är i Stockholm

Fastighetsbeteckning: Morellträdet 26

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Försäkring

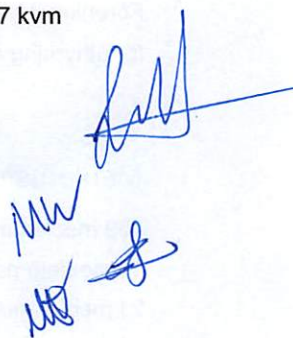
Fullvärdesförsäkring vid NordEuropa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

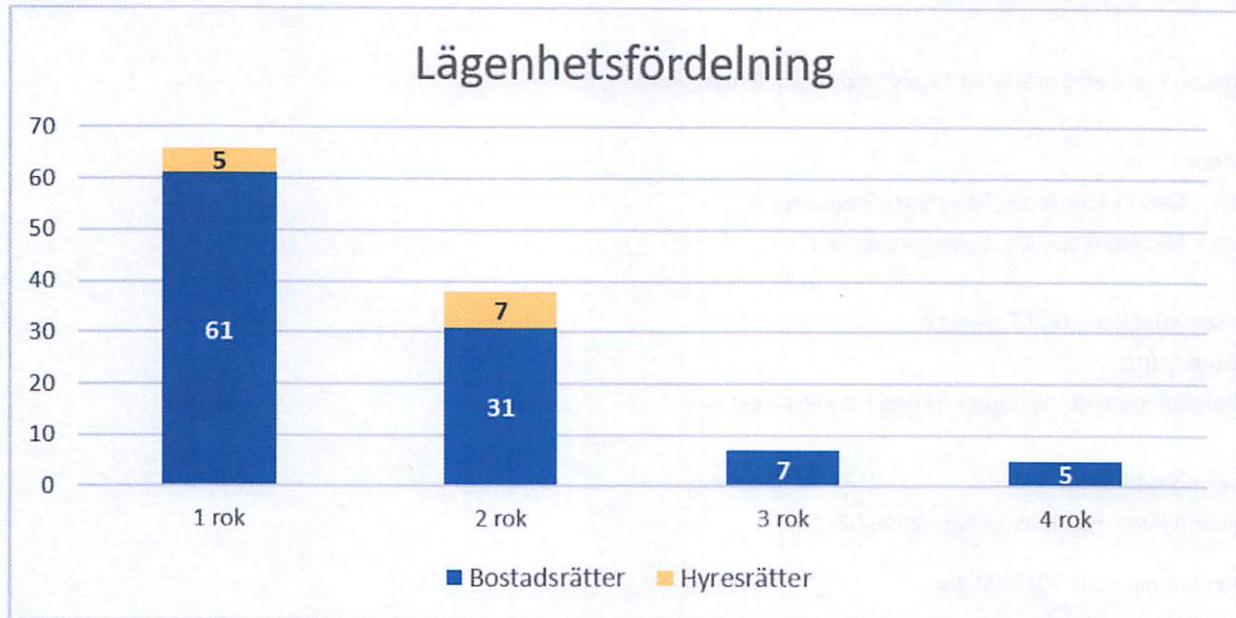
Fastigheten byggdes år 1963 och består av ett flerbostadshus fördelat på två adresser (Bergsgatan 51 och Polhemsgatan 28) samt ett garage på källarplanen vars adress är Polhemsgatan 26. Värdeåret är 1987. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 173 kvm, varav 5 606 kvm utgör lägenhetsyta och 2 567 kvm utgör lokalyta.

d



## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter för närvarande 104 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lägenheter och två lokaler med hyresrätt.



Totalt utgör andelen hyresrättsyta 597 kvm och fördelas på 12 lägenheter.

### Lokaler

	Yta (m <sup>2</sup> )	Kontraktslängd
Mobilmast	10	2021-09-30
Mobilmast	10	2021-09-30
Mobilmast	10	2020-09-30
Garage	2 554	Tils vidare

### Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	96	89

Varav 10 stycken platser är MC-platser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

## Medlemsinformation

139 medlemmar vid räkenskapsårets början.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

21 medlemmar har upptagits.

147 medlemmar vid räkenskapsårets slut

d



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras att utföras.

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ommålning/putsning fasad	2022	I samband med ev. vindsbyggnation
Renovering hissar	2022	I samband med ev. vindsbyggnation
Vindsexploatering	2021	Sälja av vinden för att förädlas till lägenheter
Betongarbeten garage	2020	Renovering av betonggolv garage
VVC-booster	2019	VVC-booster installerad i UC
Energideklaration	2019	Energideklaration upprättad
Ny belysning garage	2019	Ny LED-belysning
Renovering cykelrum	2019	Ommålning väggar och golv
Fibernät	2018	Nytt fibernät samt ny bredbands- och TV-leverantör
Garageskylt	2018	
Nya kabeltrummor	2018	Kabeltrummor till entréer och våningsplan
Renovering soprum	2018	Ommålning och uppfräschning av soprummen
Renovering entréer	2017	Nya gårds- och entréportar i ek
Passagesystem	2017	Elektroniskt passage- och tvättbokningssystem från Aptus
Renovering soprum	2017	Sopkaruseller utbyta mot sopkärl
Ny tvättstuga	2016	Ny tvättstuga på Bergsgatan
Ommålning trapphus	2016	Samt nya belysningsarmaturer och LED-belysning
Ventilation garage	2016-2017	Nytt ventilationssystem till garaget
Stambyte	2015-2016	
Elstambyte	2015-2016	
Tätskikt	2015-2016	Inklusive uppfräschning av innergård
Nya maskiner tvättstuga	2015	På Polhemsgatan
Byte av fönster lokaler	2013	
Undercentral	2013	Renovering av undercentral
Ventilation	2013	Byte av ventilationsfläktar
Ommålning tak	2009	
Byte av fönster	2009-2012	
Renovering balkonger	2004-2005	

d

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Tv	Sappa och ComHem
Internet	Stockholms stadsnät och Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Delagott
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Teknisk förvaltning	Delagott
Städning	Delagott
Drift och förvaltning garage	Delagott, From jan 2020
Drift och förvaltning garage	Parkando, Tom dec 2019
Avfallshantering, grovsopor	Suez Recycling AB
Mattvätt	Berendsen Textil Service AB
Nyckelförvaring	Corells lås
Passagesystem & bokningssystem	Great Security
Hissentreprenör	Kone Hissar AB
Säkerhet garage	SOS Alarm
Övervakning garage	AddSecure/Nokas
VA	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi
Trivsel/Trygghet	Svenska Störningsjouren AB

## Övrig information

Föreningens hemsida: <http://brfmorelltradet9.se/>

Föreningens (inofficiella) Facebooksida: <https://www.facebook.com/groups/1937036603245613/>

d



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 494	5 489	5 487	5 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	452	119	339	-14 777
Soliditet <sup>1</sup> , %	73	71	67	66
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	493	486	490	459
Hyror / kvm hyresrättsyta	1 272	1 172	1 168	1 055
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 798	9 522	11 408	11 408
Nettoskuld / kvm bostadsrättsyta	7 204	8 793	10 256	10 449
Elkostnad / kvm totalyta	24	28	20	22
Värmekostnad / kvm totalyta	75	67	58	75
Vattenkostnad / kvm totalyta	13	13	13	12
Kapitalkostnader / kvm totalyta	49	66	64	73

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Nyckeltals definitioner

#### Nettoskuld / kvm bostadsrättsyta

Är uträknad genom att ta lånen minus omsättningstillgångarna samt lägga till de kortfristiga skulderna som sedan delas på bostadsrätternas yta.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 486 357	27 340 938	3 136 166	-48 090 875	119 499	117 992 085
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			514 200	-514 200		0
Balanseras i ny räkning				119 499	-119 499	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 898 490	4 301 510				6 200 000
Årets resultat					451 855	451 855
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>137 384 847</b>	<b>31 642 448</b>	<b>3 650 366</b>	<b>-48 485 576</b>	<b>451 855</b>	<b>124 643 940</b>

J

*[Handwritten signatures]*

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-48 485 576
Årets resultat	451 855
<b>Totalt</b>	<b>-48 033 721</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	714 600
Balanseras i ny räkning	-48 748 321
<b>Totalt</b>	<b>-48 033 721</b>

d





# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 494 080	5 488 710
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 494 080</b>	<b>5 488 710</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-2 683 205	-2 979 924
Avskrivningar	4	-1 279 398	-1 100 211
Administration och förvaltning	5	-678 959	-745 801
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 641 562</b>	<b>-4 825 936</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>852 518</b>	<b>662 774</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	908	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-401 571	-543 275
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-400 663</b>	<b>-543 275</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>451 855</b>	<b>119 499</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>451 855</b>	<b>119 499</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>451 855</b>	<b>119 499</b>

d

*[Handwritten signatures]*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	160 535 012	161 228 712
Inventarier, verktyg och installationer	9	193 000	225 757
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 728 012</b>	<b>161 454 469</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>160 728 012</b>	<b>161 454 469</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 387
Övriga fordringar		313 521	347 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 094	139 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>509 615</b>	<b>495 063</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 040 090	4 303 491
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 040 090</b>	<b>4 303 491</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 549 705</b>	<b>4 798 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>170 277 717</b>	<b>166 253 023</b>

d

*[Handwritten signatures]*

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		169 027 295	162 827 295
Fond för yttre underhåll		3 650 366	3 136 166
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>172 677 661</b>	<b>165 963 461</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-48 485 576	-48 090 875
Årets resultat		451 855	119 499
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 033 721</b>	<b>-47 971 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>124 643 940</b>	<b>117 992 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	44 067 680	47 067 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 067 680</b>	<b>47 067 680</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		563 697	367 576
Övriga skulder		54 773	71 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		947 627	754 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 566 097</b>	<b>1 193 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>170 277 717</b>	<b>166 253 023</b>

0

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	78 År
Inventarier	10 År

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,28% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning	2019	2018
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	2 471 399	2 401 551
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	759 098	777 204
Lokaler	231 813	226 664
Garage och p-platser	2 010 705	2 082 178
	<b>3 001 617</b>	<b>3 086 046</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Andra intäkter	21 065	1 114
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>5 494 081</b>	<b>5 488 711</b>

U

MAJ  
MR  
S

<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	196 897	229 173
Uppvärmning	612 803	544 543
Vatten	109 657	109 554
Sophämtning	132 290	138 129
	<b>1 051 647</b>	<b>1 021 399</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Obligatoriska service och besiktningkostnader	141 557	75 733
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetskötsel	120 516	20 378
Fastighetsstäd	138 037	149 680
	<b>258 553</b>	<b>170 057</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
TV	177 548	138 745
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	72 937	18 306
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	270 355	269 092
Övriga driftkostnader	317 807	310 908
	<b>661 099</b>	<b>598 306</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	348 002	224 141
<b>Underhåll</b>		
Övriga underhållskostnader	44 798	751 543
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 683 205</b>	<b>2 979 924</b>

<b>Not 4. Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader och markanläggningar	1 246 641	1 067 454
Inventarier och installationer	32 757	32 757
	<b>1 279 398</b>	<b>1 100 211</b>
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>1 279 398</b>	<b>1 100 211</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	179 388	176 628
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	115 726	147 339
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	344 740	386 706
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	19 610	19 610
<b>Kommunikation</b>		
Övrig kommunikation	19 495	15 519
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>678 959</b>	<b>745 801</b>

d

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ränta från bank och avräkningskonto	908	0
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>908</b>	<b>0</b>

<b>Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader långfristiga skulder	401 571	543 275
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>401 571</b>	<b>543 275</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	96 840 884	96 840 884
Anskaffningsvärde mark	71 964 718	71 964 718
Inköp	552 940	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>169 358 542</b>	<b>168 805 602</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 7 576 890	- 6 509 436
Årets avskrivningar	- 1 246 641	- 1 067 454
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 823 531</b>	<b>-7 576 890</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>160 535 011</b>	<b>161 228 712</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	83 200 000	73 400 000
Taxeringsvärde mark	155 000 000	98 000 000
	<b>238 200 000</b>	<b>171 400 000</b>

<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	327 575	327 575
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>327 575</b>	<b>327 575</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 101 818	- 69 061
Årets avskrivningar	- 32 757	- 32 757
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-134 575</b>	<b>-101 818</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>193 000</b>	<b>225 757</b>

d

*[Handwritten signatures]*

**Not 10. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Handelsbanken		0,95 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken			0	2 500 000
Handelsbanken		0,95 %	16 567 680	19 567 680
SEB		0,38 %	2 500 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>44 067 680</b>	<b>47 067 680</b>

**Not 11. Ställda säkerheter**

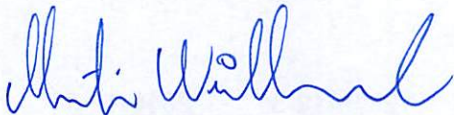
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
<b>Summa:</b>	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

d

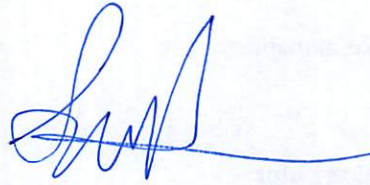
*[Handwritten signature]*  
10/12/2019  
\$

## Styrelsens underskrifter

den 14 / 4 2020



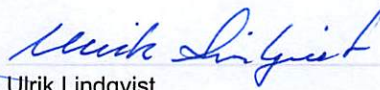
Martin Wahlstrand



Suneta Ogbay

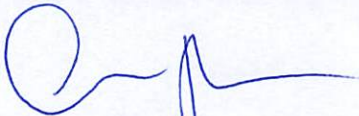


Marcus Hjörth

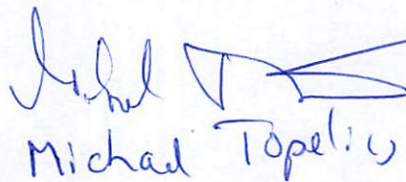


Ulrik Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-16



Toressons Revision AB  
Carina Toresson



Michael Topelius



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Morellträdet 9, org.nr 769603-8053.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Morellträdet 9 för räkenskapsåret 2019.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i  
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige  
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta  
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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Vårt 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Vi måste 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  
9 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Extern revisor 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 tryggsamt sätt.

### **Revisorns 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 bostadsrättslagen.

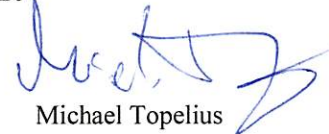
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 16/4 2020



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Michael Topelius