

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Morellpilen**

769631-1146

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Brf Morellpilen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2016-04-27 och nuvarande stadgar beslutades på extra föreningsstämma 2018-03-26.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastigheter Morellträdet 6, 12 och 13 byggdes 1884-86 och har värdeår 1972-73. Byggnadens totalyta är 6 136 kvm varav 5 076 kvm utgör lägenhetsyta, 1 020 kvm utgör uthyrd lokalyta och 40 kvm utgör övrig lokalyta som till störst del används av föreningen och fördelas på bl.a. cykelrum, tvättstuga och förråd. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo Sickla AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stambyte har utförts i hela fastigheten
- En av föreningens hyresrätter har sålts
- Föreningen har amorterat 5 miljoner kr på ett av sina lån
- Försäkringsavtalet har omförhandlats
- Föreningen har bundit om ett av lånen till lägre ränta

##### Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status beskrivs i besiktningsprotokollet som upprättades i anslutning till förvärvet.

MH AD  
BB  
B  
0

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 71 medlemslägenheter varav 5 har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 108 och vid årets slut 109.

Föreningen upplåter med hyresrätt 13 bostäder varav en är outhyrd, samt lokaler enligt nedan lista.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Advokatfirman De Basso AB	237 m <sup>2</sup>
AB Elektriska kon	181 m <sup>2</sup>
Livslinjen Terapi & Konsult HB	143 m <sup>2</sup>
Fastighetsmäklari Kungsholmen AB	118 m <sup>2</sup>
Solarium Öarna AB	90 m <sup>2</sup>
Massa Media i Piteå AB	88 m <sup>2</sup>
Salong Ilinium	62 m <sup>2</sup>
Concepts by Nature	43 m <sup>2</sup>
Outhyrd lokal	40 m <sup>2</sup>
Waboba AB	38 m <sup>2</sup>
Kicki Berg Konsult AB	20 m <sup>2</sup>
Hi3G Access AB	0 m <sup>2</sup>

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Olle Larson	Styrelseordförande
Pierre Papp	Ledamot (Kassör)
Monika Jakobschy	Ledamot
Lennart Dreyer	Ledamot
Peter Brolin	Ledamot
Anders Larsson	Ledamot
John Sjunnesson	Ledamot
Malin Jonegård	Suppleant (Sekreterare)
Janina Fond	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2018. Extra stämma hölls den 20 februari 2019.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 18 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 169 251 kr under året.

*Handwritten notes:*  
M700  
PB  
x H  
0

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 154 778 000 kr varav 90 464 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 133 600 000 kr samt lokaler 21 178 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

### Amortering

Förening har som ambition att kunna amortera ytterligare 5 000 000 kronor under de kommande två åren. Exakt hur stor amorteringen blir beror på kostnaden för olika underhållsprojekt. Dessutom ska tas in i kalkylen att det alltid ska finnas likvida medel på föreningens bankkonto för att klara oförutsedda händelser som exempelvis plötsliga uppkomna behov av reparationer, kostnader för höjda räntor eller annat.

### Dolda tillgångar

Föreningen har s.k. dolda tillgångar i form av hyresrätter och oexploaterad yta om cirka 800 kvm.

Flerårsöversikt (kr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16 (8 mån)
Nettoomsättning	5 806 879	5 873 362	5 799 723	493 919
Resultat efter fin.poster	-19 487 285	-4 345 507	-827 791	23 160
Soliditet (%)	61	61	61	57
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta**	593	582	600	600
Lån/kvm***	22 966	24 094	24 660	27 331
Avsättn. underhållsfond/kvm tot	25	25	35	20

\*Verksamheten bedrevs endast under en månad räkenskapsåret 2015/2016. Detta då föreningen tillträdde fastigheterna 1 juni 2016 och verksamhetsåret avslutades 30 juni 2016.

\*\*Sänkningen under 2017/18 beror på att det tillkommit bostadsrättsyta i form av upplåtna vindslägenheter, som dock inte bidragit med årsavgift under ett helt år. Sänkningen under 2018/19 beror på att det tillkommit bostadsrättsyta p.g.a. försäljning av en av föreningens hyresrätter, som dock inte bidragit med årsavgift under ett helt år.

\*\*\*Styrelsen har bedömt att lån/kvm bostadsrättsyta, uthyrd hyresrättsyta ("BOA") och yta uthyrda lokaler ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi än lån/kvm bostadsrättsyta. Detta då föreningens lokal- och bostadshyresgäster ger goda intäkter varje år.

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AKM", "PP", and "JK".

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll I	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	232 748 570	3 903 880	422 939	-1 227 569	-4 345 507	<b>231 502 313</b>
Ökning av insatskapital	3 676 000	1 154 000				<b>4 830 000</b>
Reservering yttre fond			154 778	-154 778		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-4 345 507	4 345 507	<b>0</b>
Årets resultat					-19 487 285	<b>-19 487 285</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>236 424 570</b>	<b>5 057 880</b>	<b>577 717</b>	<b>-5 727 854</b>	<b>-19 487 285</b>	<b>216 845 028</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 573 076
Reservering fond yttre underhåll	-154 778
årets förlust	-19 487 285
	<b>-25 215 139</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-25 215 139
	<b>-25 215 139</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

AK M7 AD  
R. 14  
0

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 806 880	5 873 362
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 806 880</b>	<b>5 873 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-21 728 890	-6 533 653
Övriga externa kostnader	3	-698 339	-617 704
Arvoden och personalkostnader		-190 970	-340 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-878 098	-878 098
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 496 297</b>	<b>-8 370 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 689 417</b>	<b>-2 496 987</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 797 868	-1 848 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 797 868</b>	<b>-1 848 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 487 285</b>	<b>-4 345 507</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 487 285</b>	<b>-4 345 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 487 285</b>	<b>-4 345 507</b>

M. M. 11/10  
R. 12

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	349 267 106	350 145 204
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	49 708	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>349 316 814</b>	<b>350 145 204</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>349 316 814</b>	<b>350 145 204</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		314 483	886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	134 928	120 261
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>449 411</b>	<b>121 147</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 918 302	28 576 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 918 302</b>	<b>28 576 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 367 713</b>	<b>28 697 797</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>358 684 527</b>	<b>378 843 001</b>

M M W  
P  
R R  
o

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		241 482 450	236 652 450
Fond för yttre underhåll		577 717	422 939
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>242 060 167</b>	<b>237 075 389</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 727 854	-1 227 569
Årets resultat		-19 487 285	-4 345 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 215 139</b>	<b>-5 573 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>216 845 028</b>	<b>231 502 313</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	140 000 000	145 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>140 000 000</b>	<b>145 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		210 102	709 286
Skatteskulder		451 323	629 976
Övriga skulder		231 085	252 274
Förutbetalda avgifter och hyror		730 253	492 344
Upplupna kostnader	9	216 736	256 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 839 499</b>	<b>2 340 688</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>358 684 527</b>	<b>378 843 001</b>

M 17  
S. H.  
0. H.



## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Balkongprojektet har påbörjats och beräknas vara färdigt i december.
- Nytt bredband från Fiber Direkt togs i drift den 1 oktober 2019.

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	2 563 372	2 487 094
Hysesintäkter bostäder	902 276	917 538
Hysesintäkter lokaler	338 799	340 817
Hysesintäkter lokaler, moms	1 803 556	1 960 469
Hysesintäkter förråd	0	1 500
Deb. fastighetsskatt	24 216	24 507
Deb. fastighetsskatt, moms	126 114	125 450
Påminnelseavgift	0	-364
Andrahandsuthyrning	20 406	0
Övriga fakturerade kostnader	19 140	14 355
Öres- och kronutjämning	161	205
Återbetaln. all Framtid	8 839	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 791
	<b>5 806 879</b>	<b>5 873 362</b>

AMT  
R. JH

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel grundavtal	104 511	102 302
Fastighetsskötsel extradeb	6 236	5 460
Snöröjning/sandning	0	5 442
Städning grundavtal	93 509	91 535
Städning extradebiteringar	12 276	31 200
Rengöring/sanering	0	8 330
Brandskydd	41 809	1 758
Övr. besiktn./kontroller	28 085	19 179
Serviceavtal	13 579	9 750
Hiss serviceavtal	26 737	11 153
Hysesrätt	0	2 321
Tvättstuga	15 607	48 057
Trapphus	0	5 543
Källarutrymme	2 916	139 912
Vind	78 806	2 152 010
Soprum	6 526	20 050
Dörrar och lås	49 631	994 030
VA	19 836	86 203
Värme	13 374	12 071
Ventilation	0	44 197
El	3 996	74 689
Hissar	69 689	506 365
Portar	1 819	1 479
Tak	0	15 820
Fasader	0	2 076
Fönster	0	30 916
Stambyte	19 224 968	206 703
Balkonger	61 560	0
Gård	32 923	11 408
Vattenskada	5 000	95 932
Övriga rep./underhåll	0	3 540
Elavgifter	151 535	142 722
Uppvärmning	986 304	938 552
Vatten	89 068	111 755
Sophämtning	84 868	101 728
Grovsopor	46 213	44 459
Fastighetsförsäkring	81 042	88 318
Kabel-tv	57 284	50 621
Fastighetsskatt	211 780	211 780
Kommunal fastighetsavgift	107 406	104 286
	<b>21 728 893</b>	<b>6 533 652</b>

M. M. AD  
B. O. 79

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Förbrukningsmaterial	2 910	803
Hemsida	510	447
Administration, kontorsmaterie	6 402	4 894
Styrelseomkostnader	6 650	0
Revisionsarvode extern revisor	16 852	33 489
Möteskostnader	8 244	14 840
Arvode ekonomisk förvaltn.	95 096	92 511
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 639	10 169
Konsultarvoden	505 787	422 031
Bankkostnader	6 011	22 300
Juridisk konsultation	36 113	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 010	9 992
Övriga externa kostnader	4 575	0
Trivselkostnader	539	6 229
	<b>698 338</b>	<b>617 705</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	169 521 246	167 592 600
Inköp	0	1 928 646
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 521 246</b>	<b>169 521 246</b>
Ingående avskrivningar	-1 785 890	-907 792
Årets avskrivningar	-878 098	-878 098
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 663 988</b>	<b>-1 785 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 857 258</b>	<b>167 735 356</b>
Bokfört värde byggnader	166 857 258	167 735 356
Bokfört värde mark	182 409 848	182 409 848
	<b>349 267 106</b>	<b>350 145 204</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående arbeten, fiberinstallation	49 708	0
	<b>49 708</b>	<b>0</b>

M7  
M  
RB  
A  
0

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetald kabel-tv	14 479	14 166
Förutbetalt serviceavtal	4 010	7 913
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 522	23 452
Förutbetald fastighetsförsäkring	69 425	74 730
Förutbetalt serviceavtal hiss	23 493	0
	<b>134 929</b>	<b>120 261</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2019-06-30	2018-06-30
SEB	0,82	2024-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB	0,88	2020-06-28	35 000 000	40 000 000
SEB	1,28	2020-06-28	40 000 000	40 000 000
SEB	1,91	2022-06-28	40 000 000	40 000 000
			<b>140 000 000</b>	<b>145 000 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	145 000 000	145 000 000
	<b>145 000 000</b>	<b>145 000 000</b>

M1  
M R 74  
0

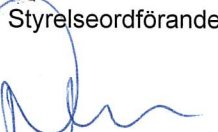
## Not 9 Upplupna kostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupen räntekostnad	14 605	14 546
Upplupen kostnad el	25 943	21 859
Upplupen kostnad värme	38 240	37 724
Upplupen kostnad grovsopor	3 599	3 493
Upplupen kostnad tvättstuga	0	3 357
Upplupen kostnad konsultarvode	0	38 063
Upplupen kostnad styrelsearvode	90 350	92 896
Upplupen kostnad sociala avgifter	27 000	27 869
Upplupet revisionsarvode	17 000	17 000
	<b>216 737</b>	<b>256 807</b>

Stockholm den 5 / 11 2019



Olle Larson  
Styrelseordförande



Monika Jakobschy  
Ledamot



Peter Brolin  
Ledamot




John Sjunnesson  
Ledamot



Pierre Papp  
Ledamot



Lennart Dreyer  
Ledamot



Anders Larsson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 11 2019



Håkan Daniels  
Revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Morellpilen

Org.nr. 769631-1146

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellpilen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 Morellpilen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den 6 november 2019



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor