



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Morellträdet 9 i Stockholm



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade 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 hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-10 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Martin Wählstrand	Ordförande
Suneta Ogbay	Kassör
Dinuke Abeysekera	Ledamot
Ruslan Arakelian	Ledamot
Marcus Hjorth	Ledamot

Elisabeth Gustawsson	Suppleant
Johannes Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Michael Topelius	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

### Valberedning

Sanna Hagelby Edström  
Caroline Ruthberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Morellträdet 26	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

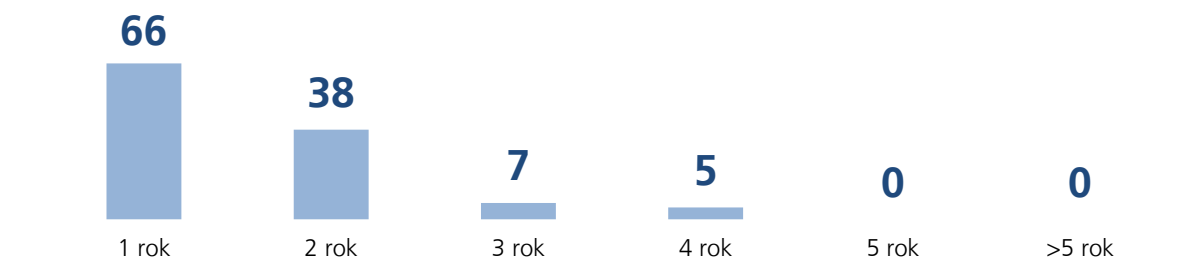
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 173 m<sup>2</sup>, varav 5 606 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 567 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mobilmast	10 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Mobilmast	10 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Mobilmast	10 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Garage	2 554 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering entréer	2017	Nya gårds- och entréportar i ek
Passagesystem	2017	Nytt elektroniskt passage- och tvättbokningssystem från Aptus
Renovering soprum	2017	Sopkaruseller utbytta mot sopkärl
Extra tvättstuga	2016	På Bergsgatan
Ommålning av trapphus	2016	Inklusive nya armaturer i trapphus
Ventilation i garage	2016 - 2017	Nytt ventilationssystem
Stambyte	2015 - 2016	
Elstambyte	2015 - 2016	
Tätskikt	2015 - 2016	Inklusive uppfräschning av innergård
Nya maskiner i tvättstugan	2014 - 2015	På Polhemsgatan
Byte av fönster lokaler	2013	
Undercentral/Ventilation	2013	Renovering av undercentral, byte av fläktar
Ommålning av tak	2009	
Byte av fönster	2009 - 2012	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Nyinstallation hiss	1963	
Elstambyte	1963	
Nya balkonger	1963	
Omputsning av fasad	1963	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Betongarbeten garage	2018	Renovering av betonggolv i garage
Ommålning av fasad	2019	I samband med ev. vindsbyggnation
Renovering av hissar	2019	I samband med ev. vindsbyggnation

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet samt TV	Comhem
Bredband	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Driftia (tom 2017-12-31)
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (tom 2017-12-31)
Städning	Städpulsen
Avfallshantering, grovsopor	Sita Sverige AB
Mattvätt	Carpeting AB
Nyckelförvaring	Corells Lås
Hissentreprenör	Kone Hissar AB
Säkerhet garage	SOS Alarm
VA	Stockholm Vatten
Värme	Fortum Värme
Avfallshantering, hushållssopor	Stockholm Vatten
Drift garage	Parkando AB
Fastighetsskötsel	Delagott (from 2018-01-01)
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Delagott (from 2018-01-01)

### Övrig information

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

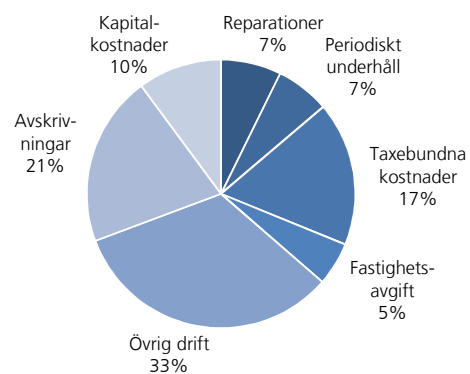
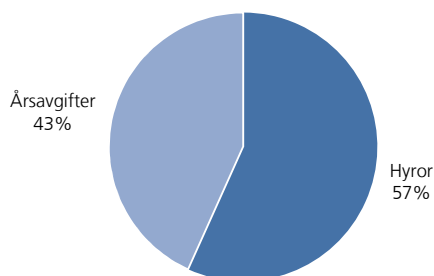
Föreningens (inofficiella) Facebooksida: <https://www.facebook.com/groups/1937036603245613/>

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 155 866</b>	<b>29 036 176</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 489 731	5 130 004
Finansiella intäkter	14 457	35 937
Minskning kortfristiga fordringar	11 968	0
Medlemsinsatser	0	2 885 000
	<b>5 516 155</b>	<b>8 050 941</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 576 860	18 324 669
Finansiella kostnader	523 363	598 606
Ökning av materiella anläggningstillgångar	464 542	1 205 654
Ökning av kortfristiga fordringar	0	205 757
Minskning av långfristiga skulder	0	9 275 000
Minskning av kortfristiga skulder	955 223	1 321 564
	<b>5 519 987</b>	<b>30 931 250</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 152 034</b>	<b>6 155 866</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 832</b>	<b>-22 880 309</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sagt upp förvaltningsavtalet med SBC/Driftia och tecknat ett nytt avtal med Delagott avseende teknisk- och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Övergången mellan förvaltarna skedde vid årsskiftet 2017/2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 101 st  
Överlåtelse under året: 16 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138  
Tillkommande medlemmar: 27  
Avgående medlemmar: 26  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	490	459	522	512
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 168	1 055	960	707
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 408	11 408	17 255	18 334
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	22	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	75	74	65
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	13	6
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	73	178	233
Soliditet (%)	67	66	65	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	339	-14 777	-18 714	109
Nettoomsättning (tkr)	5 487	5 129	5 819	7 185

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 606 m<sup>2</sup> bostäder och 2 567 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	133 478 069	0	0	133 478 069
Upplåtelseavgifter	24 074 226	0	0	24 074 226
Fond för yttre underhåll	3 467 318	514 200	0	2 953 118
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>161 019 613</b>	<b>514 200</b>	<b>0</b>	<b>160 505 413</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-48 760 711	-514 200	-14 777 121	-33 469 389
Årets resultat	338 683	338 683	14 777 121	-14 777 121
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-48 422 027</b>	<b>-175 517</b>	<b>0</b>	<b>-48 246 511</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>112 597 586</b>	<b>338 683</b>	<b>0</b>	<b>112 258 902</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	338 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-48 246 511
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-48 422 028</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

331 152
<b>-48 090 876</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	5 487 233	5 128 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 498	1 368
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 489 731</b>	<b>5 130 004</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 673 155	-16 936 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-727 077	-1 213 001
Personalkostnader	Not 6	-176 628	-175 446
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 065 281	-1 019 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 642 141</b>	<b>-19 344 456</b>

### RÖRELSERESULTAT

**847 590**      **-14 214 452**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 457	35 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 363	-598 606
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-508 906</b>	<b>-562 669</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**338 683**      **-14 777 121**

### ÅRETS RESULTAT

**338 683**      **-14 777 121**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	162 296 166	162 864 148
Maskiner och inventarier	Not 9	258 514	291 271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 554 680</b>	<b>163 155 420</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>162 554 680</b>	<b>163 155 420</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 977	31 106
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 509 364	2 150 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	61 882	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 573 223</b>	<b>2 181 414</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 802 560	4 210 168
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 802 560</b>	<b>4 210 168</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 375 782</b>	<b>6 391 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 930 462</b>	<b>169 547 002</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		157 552 295	157 552 295
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 467 318	2 953 118
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>161 019 613</b>	<b>160 505 413</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-48 760 711	-33 469 389
Årets resultat		338 683	-14 777 121
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 422 027</b>	<b>-48 246 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>112 597 586</b>	<b>112 258 902</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 567 680	55 567 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 567 680</b>	<b>55 567 680</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		159 645	1 074 320
Övriga skulder		106 264	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	499 288	646 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>765 197</b>	<b>1 720 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 930 462</b>	<b>169 547 002</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Låssystem (från och med oktober 2017)	10 år	
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 386 341	2 236 885
Hyror bostäder	858 427	774 810
Hyror lokaler momspliktiga	222 894	202 145
Hyror lokaler	0	6 011
Hyror garage moms	1 616 961	1 613 634
Hyror garage	429 051	295 121
Hysesrabatt	-26 550	0
Öresutjämning	109	29
	<b>5 487 233</b>	<b>5 128 636</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	2 498	1 368
	<b>2 498</b>	<b>1 368</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	20 265	59 393
	Fastighetskötsel gård beställning	0	3 550
	Städning entreprenad	102 299	85 172
	Städning enligt beställning	5 039	59 575
	Mattvätt/Hyrmattor	3 667	3 190
	OVK Obl. Ventilationskontroll	105 557	0
	Hissbesiktning	3 484	0
	Bevakning	7 845	0
	Garage	234 022	232 986
	Gård	1 150	0
	Serviceavtal	45 745	26 147
	Förbrukningsmateriel	5 158	5 318
	Störningsjour och larm	0	7 143
	Brandskydd	8 777	9 865
		<b>543 007</b>	<b>492 340</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	56 280	9 348
	Brf Lägenheter	19 589	19 409
	Tvättstuga	30 328	18 360
	Sophantering/återvinning	0	1 922
	Vind	0	11 302
	Entré/trapphus	55 607	1 363
	Lås	26 766	19 653
	VVS	14 978	5 632
	Ventilation	52 421	5 338
	Elinstallationer	42 980	54 335
	Bredband	2 958	0
	Hiss	8 177	56 564
	Huskropp utvändigt	0	28 128
	Garage/parkering	52 714	10 011
	Skador/klotter/skadegörelse	3 313	0
	Vattenskada	13 468	0
		<b>379 579</b>	<b>241 364</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	253 125
	Entré/trapphus	300 027	762 802
	Stambyte	0	10 918 635
	Ventilation	0	1 016 782
	Mark/gård/utemiljö	31 125	861 168
	Garage/parkering	0	729 520
		<b>331 152</b>	<b>14 542 032</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	166 576	178 227
	Värme	477 268	615 882
	Vatten	105 458	96 998
	Sophämtning/renhållning	105 156	82 063
	Grovsopor	46 844	37 329
		<b>901 302</b>	<b>1 010 499</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 823	78 585
	Självrisk	0	4 000
	Kabel-TV	197 752	173 335
		<b>251 575</b>	<b>255 920</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>266 540</b>	<b>394 068</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 673 155</b>	<b>16 936 223</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Medlemsinformation	445	0
	Tele- och datakommunikation	9 259	0
	Juridiska åtgärder	53 386	160 612
	Revisionsarvode extern revisor	18 697	18 518
	Föreningskostnader	14 768	32 619
	Förvaltningsarvode	536 840	515 988
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 366
	Administration	5 718	6 155
	Korttidsinventarier	2 980	0
	Konsultarvode	70 984	467 743
	Övriga driftskostnader	14 000	0
		<b>727 077</b>	<b>1 213 001</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	134 400	133 500
	Sociala kostnader	42 228	41 946
		<b>176 628</b>	<b>175 446</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	988 202	988 202
	Förbättringar	44 322	8 177
	Inventarier	32 757	23 407
		<b>1 065 281</b>	<b>1 019 786</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	168 341 060	167 359 810
	Nyanskaffningar	464 542	981 250
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 805 602</b>	<b>168 341 060</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 476 912	-4 480 533
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 032 524	-996 379
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 509 436</b>	<b>-5 476 912</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 296 166</b>	<b>162 864 148</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	71 964 718	71 964 718
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 400 000	88 200 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	61 400 000
		<b>171 400 000</b>	<b>149 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	160 000 000	123 000 000
	Lokaler	11 400 000	26 600 000
		<b>171 400 000</b>	<b>149 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	327 575	103 171
	Nyanskaffningar	0	224 404
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>327 575</b>	<b>327 575</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 304	-12 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 757	-23 407
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-69 061</b>	<b>-36 303</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>258 514</b>	<b>291 272</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	4 040	4 038
	Skattefordran	155 849	28 321
	Momsavräkning	0	172 251
	Klientmedel hos SBC	2 349 475	1 945 698
		<b>2 509 364</b>	<b>2 150 308</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 109	0
	Förvaltningsarvode	27 645	0
	Kreditfakturor Punctum Lås & Larm	2 128	0
		<b>61 882</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 953 118	2 504 318
	Reservering enligt stadgar	514 200	448 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 467 318</b>	<b>2 953 118</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,900 %	36 000 000	36 000 000	2099-12-31
	Handelsbanken	0,900 %	19 567 680	19 567 680	2099-12-31
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>55 567 680</b>	<b>55 567 680</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>55 567 680</b>	<b>55 567 680</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 567 680 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	90 105	88 600
	Sociala avgifter	28 310	27 838
	Ränta	95 249	56 666
	Avgifter och hyror	285 624	440 482
	Konsultarvode	0	32 513
		<b>499 288</b>	<b>646 099</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Avtalen för TV och bredband med ComHem och Bredbandsbolaget är uppsagda och gäller till och med den 2018-06-30.

Nya avtal för bredband och IP-TV är tecknade med Stockholms stadsnät respektive Sappa TV och träder i kraft den 2018-07-01. Detta innebär att bredband 1000 Mbit/s kommer ingå i avgiften fr.o.m. detta datum.

---


## Styrelsens underskrifter

---

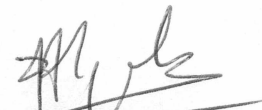
STOCKHOLM den 5 / 4 - 2018




Martin Wählstrand  
*Ordförande*



Suneta Ogbay  
*Kassör*



Dinuke Abeysekera  
*Ledamot*




Ruslan Arakelian  
*Ledamot*

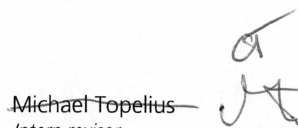


Marcus Hjorth  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2018



Carina Toresson  
*Extern revisor*



Michael Topelius  
*Intern revisor*



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Morellträdet 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 revisions sed i Sverige.  
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i  
förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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  
revisions sed 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 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 i Stockholm för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar det  
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-  
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i  
förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

cl

**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**

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.

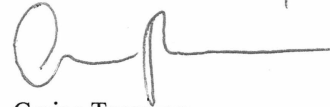
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 10/4 2018



Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Michael Topelius

