

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Morianen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morianen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 2018 och 2047.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2002-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Eira Andersson     | Ordförande |
| Tommy Andersson    | Ledamot    |
| Birgit Johansson   | Ledamot    |
| Britt Skalin       | Ledamot    |
| Eva Bernhardsson   | Suppleant  |
| Mats Lind          | Suppleant  |
| Birgitta Sundkvist | Suppleant  |
| Kent Söderholm     | Suppleant  |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Andersson, Eva Bernhardsson, Mats Lind, Britt Skalin, Birgitta Sundkvist och Kent Söderholm.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Camilla Edelbrink  
Jonas Jämtberg

Ordinarie extern  
Ordinarie Intern

KPMG AB

#### Valberedning

Jan Hallebro  
Cay Johansson

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-30. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte  |
|----------------------|---------|-------|
| Söder 73:3           | 2002    | Gävle |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmeåtervinning genom frånluftssystem (värmeväxlare).

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 4 flerbostadshus.

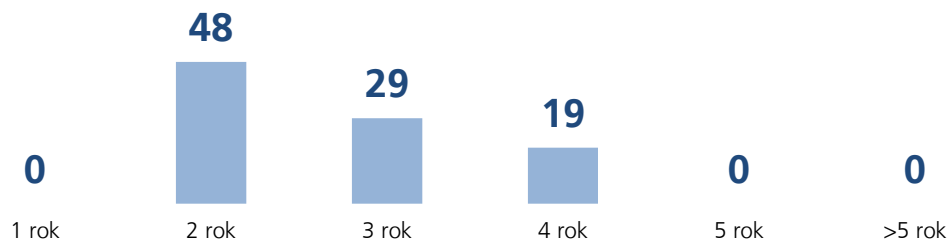
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 878 m<sup>2</sup>, varav 7 222 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 656 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna  | Yta                | Löptid       |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| Ersta Hemtjänst i Gävle | 282 m <sup>2</sup> | Tills vidare |
| LåsCity i Gävle         | 318 m <sup>2</sup> | Tills vidare |
| Södra Hårstudion        | 54 m <sup>2</sup>  | Tills vidare |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar   |
|----------------------|---|
| Föreningslokal       | I föreningen finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra, t ex för egna födelsedagsfester. Medlemmar betalar 300 kr.   |
| Gästrum              | Tre gästrum med fyra respektive två bäddar finns att hyra för medlemmar. Det minsta rummet kostar 100 kr att hyra per natt, de övriga två kostar 200 kr per natt. Det ena med två bäddar och det andra med två bäddar + en bäddsoffa med plats för två. |
| Motionslokal         | Ett enklare gym med löpband, motionscyklar, roddmaskin, mm finns till medlemmarnas förfogande.  |
| Snickarbod           | I ett av husens källarutrymme finns en snickarbod inrättad. Den disponeras fritt av medlemmarna.  |
| Tvättstuga           | I huset Södra Kansligatan 31 finns en gemensam tvättstuga med tre maskiner, torktumlare, elmangel och torkskåp. Pollettsystem, 30 kr per tvättpass om fyra timmar. Sedan december 2018 tvättar man tills vidare utan polletter.                         |
| Bastu                | I samma byggnad som gymmet finns en bastu, dusch och toalett finns också. Bastun kostar 20 kr per gång.   |

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                  | År          | Kommentar   |
|-----------------------------------|-------------|---|
| Ventilation                       | 2018        | Byte fläktar hus 1  |
| Nytt passer- & porttelefonisystem | 2018        |   |
| Utbyte av frånluftsvärmepumpar    | 2017        |   |
| Hissrenovering                    | 2015 - 2017 | Hissarna i båda höghusen och S Kungsg. 34 renoverade.       |
| Planerat underhåll                | År          | Kommentar   |
| Hissrenovering                    | 2019        | Renovering av hissarna i övriga hus beräknas påbörjas 2019. |

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                               | Leverantör                       |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning               | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Fastighetsskötsel                   | Ila Städ & Fastighetsservice AB  |
| Service av hissarna                 | Hissbyggarna                     |
| Revisor                             | KPMG AB                          |
| Service av föreningens samtliga lås | LåsCity i Gävle                  |
| Hisslarm                            | Hissbyggarna                     |
| Filterbyten på frånluftssystem      | Ila Städ & Fastighetsservice     |
| Fjärrvärme och el                   | Gävle Energi                     |
| Sophantering                        | Gästrike Återvinnare             |
| TV, inkl bredband och telefoni      | Com Hem                          |
| Öppet nät hos Qmarket               | Zitius                           |

## Övrig information

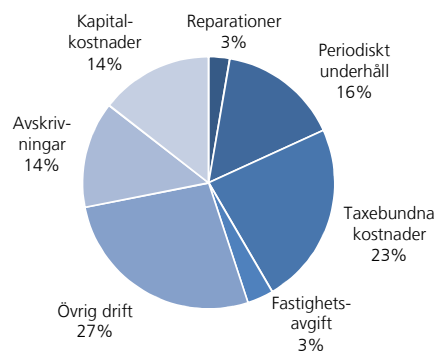
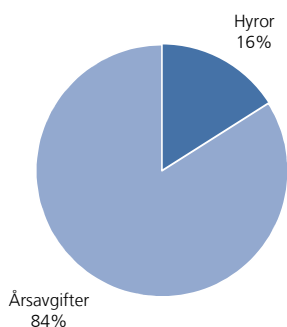
De sedvanliga aktiviteterna har ägt rum även detta år. En välbesökt städdag genomfördes i maj med efterföljande korvgrillning i strålände vårväder. I augusti firade föreningen 30 år och föreningen bjöd på stor fest på innergården, ca 95 personer deltog. Den äldsta deltagaren var 92 år och den yngsta knappt ett år. Föreningen bjöd på mat och musikunderhållning. En fredagskväll i december genomfördes en traditionsenlig julpub med skinksmörgås och öl/julmust. Ca 75 personer deltog. Föreningens boulebana används flitigt av många bouleintresserade medlemmar. Vanligtvis spelar man två gånger i veckan. Under vintern spelar man i stället en inomhusvariant av boule. Det spelas då på borden i föreningslokalen. Den lokalen används också till kortspel av många medlemmar.

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>7 259 163</b> | <b>6 088 885</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 5 668 831        | 5 598 417        |
| Finansiella intäkter                     | 61               | 12 704           |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 586              | 201 800          |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 71 238           | 27 948           |
|  | <b>5 740 716</b> | <b>5 840 870</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 359 888        | 3 345 198        |
| Finansiella kostnader                    | 680 094          | 790 612          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 2 528 748        | 528 748          |
|  | <b>6 568 730</b> | <b>4 670 592</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>6 431 149</b> | <b>7 259 163</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-828 014</b>  | <b>1 170 278</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 1 337 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

Under hösten skickades en medlemsenkät till samtliga medlemmar. Svar kom in från knappt hälften och av dessa var merparten mycket nöjda med sitt boende. Vi fick också in ett antal synpunkter och förslag på förändringar och förbättringar.

Ett nytt portkordssystem med taggar har installerats.

I föreningslokalen har ett nytt ljud- och bildsystem installerats med projektor i taket.

Fyra medlemmar av styrelsen har deltagit i en utbildning om styrelsearbetet som arrangerades av Bostadsrätterna.

Pollettmaskinen i tvättstugan har slutat att fungera varför vi tills vidare tvättar utan polletter.

Under året har renovering av hissarna fortsatt och kommer att fortsätta tills samtliga hissar är renoverade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 654   | 654   | 654   | 654   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 804   | 764   | 756   | 746   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 503 | 6 853 | 6 926 | 6 994 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 31    | 36    | 42    | 43    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 64    | 63    | 60    | 59    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 24    | 24    | 24    | 24    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 86    | 100   | 118   | 174   |
| Soliditet (%)                            | 30    | 28    | 27    | 26    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 989   | 835   | 320   | 658   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 667 | 5 598 | 5 559 | 5 576 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 222 m<sup>2</sup> bostäder och 656 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             | 4 606 179               | 0                     | 0  | 4 606 179               |
| Upplåtelseavgifter             | 424 848                 | 0                     | 0  | 424 848                 |
| Fond för yttre underhåll       | 7 909 196               | 1 199 416             | -690 933   | 7 400 713               |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>12 940 223</b>       | <b>1 199 416</b>      | <b>-690 933</b>  | <b>12 431 740</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | 6 626 048               | -1 199 416            | 1 526 219  | 6 299 245               |
| Årets resultat                 | 988 885                 | 988 885               | -835 286   | 835 286                 |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>7 614 933</b>        | <b>-210 531</b>       | <b>690 933</b>   | <b>7 134 531</b>        |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>20 555 157</b>       | <b>988 885</b>        | <b>0</b>   | <b>19 566 272</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                  |
|--|------------------|
| årets resultat   | 988 885          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 7 825 465        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 199 416       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>7 614 934</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                  |
|---|------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 721 515          |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>8 336 449</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 5 667 301         | 5 597 997         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 530             | 420               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>5 668 831</b>  | <b>5 598 417</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 957 831        | -2 872 011        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -208 328          | -297 827          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -193 729          | -175 360          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -640 025          | -640 025          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 999 913</b> | <b>-3 985 223</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 668 918</b>  | <b>1 613 194</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 61                | 14 504            |
| Nedskrivning av finansiella tillgångar           |       | 0                 | -1 800            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -680 094          | -790 612          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-680 033</b>   | <b>-777 908</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>988 885</b>    | <b>835 286</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>988 885</b>    | <b>835 286</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 61 848 077        | 62 459 168        |
| Inventarier                                   | Not 9  | 68 024            | 96 958            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>61 916 101</b> | <b>62 556 126</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>61 916 101</b> | <b>62 556 126</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 36                | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 3 242 751         | 4 073 952         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 3 150             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>3 245 937</b>  | <b>4 073 952</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 3 268 581         | 3 269 165         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 268 581</b>  | <b>3 269 165</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>6 514 518</b>  | <b>7 343 118</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>68 430 619</b> | <b>69 899 243</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 5 031 027         | 5 031 027         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 7 909 196         | 7 400 713         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>12 940 223</b> | <b>12 431 740</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 6 626 048         | 6 299 245         |
| Årets resultat                                 |           | 988 885           | 835 286           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>7 614 933</b>  | <b>7 134 531</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>20 555 157</b> | <b>19 566 272</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 46 434 496        | 48 963 244        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>46 434 496</b> | <b>48 963 244</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 528 748           | 528 748           |
| Leverantörsskulder                             |           | 247 258           | 199 589           |
| Skatteskulder                                  |           | 14 107            | 14 744            |
| Övriga skulder                                 |           | 7 690             | 13 377            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 643 163           | 613 270           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 440 966</b>  | <b>1 369 728</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>68 430 619</b> | <b>69 899 243</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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 anspråktagande 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.

| Avskrivningar  | 2018   | 2017   |
|----------------|--------|--------|
| Byggnader      | 125 år | 125 år |
| Markanläggning | 20 år  | 20 år  |
| Inventarier    | 5 år   | 5 år   |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 4 724 868        | 4 724 868        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 296 637          | 293 447          |
| Hyror lokaler              | 231 000          | 207 697          |
| Hyror parkering moms       | 3 360            | 0                |
| Hyror parkering            | 48 000           | 48 000           |
| Hyror garage               | 321 498          | 274 719          |
| Elintäkter moms            | 5 600            | 14 400           |
| Tvättstuga                 | 7 380            | 5 520            |
| Bastu                      | 900              | 600              |
| Gemensamhetslokal          | 8 350            | 13 200           |
| Gästlägenhet               | 19 800           | 15 600           |
| Öresutjämning              | -92              | -54              |
|                            | <b>5 667 301</b> | <b>5 597 997</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2018         | 2017       |
|-----------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter | 1 530        | 420        |
|                 | <b>1 530</b> | <b>420</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 196 386          | 196 357          |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 2 664            | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 4 391            | 12 934           |
|              | Snöröjning/sandning                | 61 626           | 22 667           |
|              | Städning enligt beställning        | 4 261            | 10 450           |
|              | Hissbesiktning                     | 6 521            | 14 737           |
|              | Myndighetstillsyn                  | 1 050            | 1 050            |
|              | Gemensamma utrymmen                | 558              | 2 577            |
|              | Garage                             | 323 899          | 288 806          |
|              | Sophantering                       | 0                | 1 700            |
|              | Gård                               | 2 085            | 2 291            |
|              | Serviceavtal                       | 19 818           | 20 194           |
|              | Förbrukningsmateriel               | 7 968            | 10 891           |
|              | Teleport/hissanläggning            | 4 535            | 4 535            |
|              |                                    | <b>635 762</b>   | <b>589 190</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Brf Lägenheter                     | 0                | 2 520            |
|              | Lokaler                            | 30 816           | 11 816           |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0                | 3 967            |
|              | Tvättstuga                         | 3 364            | 6 126            |
|              | Entré/trapphus                     | 0                | 3 655            |
|              | Lås                                | 6 407            | 5 812            |
|              | VVS                                | 19 027           | 625              |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 5 391            | 2 884            |
|              | Ventilation                        | 23 410           | 18 345           |
|              | Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                | 2 823            |
|              | Hiss                               | 14 709           | 24 645           |
|              | Huskropp utvändigt                 | 8 572            | 4 640            |
|              | Tak                                | 0                | 4 029            |
|              | Fönster                            | 9 743            | 3 163            |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 1 337            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 4 903            | 2 519            |
|              |                                    | <b>127 679</b>   | <b>97 569</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Byggnad                            | 59 235           | 0                |
|              | Värmeanläggning                    | 0                | 284 683          |
|              | Ventilation                        | 289 354          | 0                |
|              | Tele-TV/kabel-TV/porttelefon       | 372 926          | 0                |
|              | Hiss                               | 0                | 400 000          |
|              | Tak                                | 0                | 6 250            |
|              |                                    | <b>721 515</b>   | <b>690 933</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 242 228          | 280 629          |
|              | Värme                              | 503 814          | 495 197          |
|              | Vatten                             | 190 046          | 185 958          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 154 152          | 143 490          |
|              | Grovsopor                          | 2 362            | 2 366            |
|              |                                    | <b>1 092 603</b> | <b>1 107 641</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>       |                  |                  |
|              | Försäkring                         | 52 720           | 52 480           |
|              | Självrisk                          | 0                | 8 800            |
|              | Kabel-TV                           | 160 186          | 160 663          |
|              | Bredband                           | 7 334            | 6 815            |
|              |                                    | <b>220 240</b>   | <b>228 758</b>   |

| <b>Not 4</b>  |   |                  |                  |
|---------------|---|------------------|------------------|
| <b>forts.</b> | DRIFTKOSTNADER                          | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|               | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>  | <b>160 032</b>   | <b>157 920</b>   |
|               | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>            | <b>2 957 831</b> | <b>2 872 011</b> |
| <b>Not 5</b>  | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER                | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|               | Tele- och datakommunikation             | 12 620           | 15 916           |
|               | Revisionsarvode extern revisor          | 17 330           | 12 130           |
|               | Föreningskostnader                      | 4 402            | 3 113            |
|               | Styrelseomkostnader                     | 5 445            | 6 520            |
|               | Fritids- och trivselkostnader           | 39 479           | 9 229            |
|               | Studieverksamhet                        | 0                | 3 190            |
|               | Förvaltningsarvode                      | 102 429          | 98 731           |
|               | Administration                          | 6 045            | 5 293            |
|               | Korttidsinventarier                     | 13 217           | 18 897           |
|               | Konsultarvode                           | 0                | 117 598          |
|               | Bostadsrätterna Sverige Ek Förening     | 7 360            | 7 210            |
|               |   | <b>208 328</b>   | <b>297 827</b>   |
| <b>Not 6</b>  | PERSONALKOSTNADER                       | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|               | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                  |                  |
|               | Föreningen har haft anställda.          |                  |                  |
|               | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                  |                  |
|               | Styrelse och internrevisor              | 161 260          | 141 220          |
|               | Löner                                   | 3 790            | 6 460            |
|               | Sociala kostnader                       | 28 679           | 27 680           |
|               |   | <b>193 729</b>   | <b>175 360</b>   |
| <b>Not 7</b>  | AVSKRIVNINGAR                           | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|               | Byggnad                                 | 561 503          | 561 503          |
|               | Markanläggning                          | 49 588           | 49 588           |
|               | Inventarier                             | 28 934           | 28 934           |
|               |   | <b>640 025</b>   | <b>640 025</b>   |

| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER OCH MARK                              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
|               | Vid årets början                                | 69 496 820        | 69 496 820        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>               | <b>69 496 820</b> | <b>69 496 820</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                   |                   |
|               | Vid årets början                                | -7 037 652        | -6 426 561        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                 | -611 091          | -611 091          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>         | <b>-7 648 743</b> | <b>-7 037 652</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>      | <b>61 848 077</b> | <b>62 459 168</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med      | 5 525 900         | 5 525 900         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                           |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                          | 53 213 000        | 53 213 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                             | 16 155 000        | 16 155 000        |
|               |   | <b>69 368 000</b> | <b>69 368 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>             |                   |                   |
|               | Bostäder  | 66 200 000        | 66 200 000        |
|               | Lokaler   | 3 168 000         | 3 168 000         |
|               |   | <b>69 368 000</b> | <b>69 368 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER                                     | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
|               | Vid årets början                                | 299 540           | 327 883           |
|               | Nyanskaffningar                                 | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                         | 0                 | -28 343           |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>               | <b>299 540</b>    | <b>299 540</b>    |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                   |                   |
|               | Vid årets början                                | -202 582          | -201 991          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                 | -28 934           | -28 934           |
|               | Utrangering/försäljning                         | 0                 | 28 343            |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>  | <b>-231 516</b>   | <b>-202 582</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>       | <b>68 024</b>     | <b>96 958</b>     |
| <b>Not 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                               | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|               | Kundfordringar 1                                | 0                 | 5 500             |
|               | Skattekonto                                     | 80 183            | 78 455            |
|               | Klientmedel hos SBC                             | 3 162 568         | 3 989 997         |
|               |   | <b>3 242 751</b>  | <b>4 073 952</b>  |
| <b>Not 11</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|               | Uppl hyresintäkter gemensamhetslokal            | 3 150             | 0                 |
|               |   | <b>3 150</b>      | <b>0</b>          |

| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 7 400 713         | 3 101 861         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 1 199 416         | 311 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 5 000 000         |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -690 933          | -1 012 148        |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>7 909 196</b>  | <b>7 400 713</b>  |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |            |
|               | <b>2018-12-31</b>                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |            |
|               | Handelsbanken                                  | 1,310 %           | 3 324 092         | 5 396 092          | 2022-06-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,490 %           | 11 088 297        | 11 273 361         | 2019-10-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,390 %           | 14 197 000        | 14 277 000         | 2020-04-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,380 %           | 18 353 855        | 18 545 539         | 2021-07-30 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>46 963 244</b> | <b>49 491 992</b>  |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -528 748          | -528 748           |            |
|               |  |                   | <b>46 434 496</b> | <b>48 963 244</b>  |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 319 504 kr.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 67 915 000        | 67 915 000        |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Löner  | 3 790             | 3 960             |
|               | Arvoden                                      | 73 200            | 75 900            |
|               | Sociala avgifter                             | 13 318            | 13 931            |
|               | Ränta  | 75 597            | 79 244            |
|               | Avgifter och hyror                           | 477 258           | 440 235           |
|               |  | <b>643 163</b>    | <b>613 270</b>    |

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringen av hissarna i fastigheterna fortsätter. Närmast kommer hissen i fastigheten S Kansligatan 29 att renoveras under v 6-7.

Övriga sedvanliga aktiviteter är årsstämma och städdag under våren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÄVLE den 19/2 2019



Eira Andersson  
Ordförande



Tommy Andersson  
Ledamot



Birgit Johansson  
Ledamot



Britt Skalin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2019



Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Jonas Jämtberg  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morianen, org. nr 716413-4871

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morianen för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 utvärderar, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. 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 misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Bostadsrättsföreningen Morianen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Falun den 7 mars 2019

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

Jonas Jämtberg  
Förtroendevald revisor