



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Morianen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morianen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1983-11-07 under namnet HSB:s bostadsrättsförening Morianen. År 1988 var husen klara för inflyttning. År 2002 lämnade föreningen HSB och brf Morianen bildades. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Tommy Andersson	Ledamot
Jan Hallebro	Ledamot
Britt Skalin	Ledamot
Birgitta Sundkvist	Ledamot
Eva Bernhardson	Suppleant
Mats Lind	Suppleant
Birgit Ljung	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Andersson, Mats Lind, Birgit Ljung och Britt Skalin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Mårzell	Ordinarie Extern	KPMG
Björn Hansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Gunilla Bertlin Andersson	
Hans Lindblad	Sammanställande
Hans Nord	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-27. Denna hölls med anledning av ändrade stadgar..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söder 73:3	2002	Gävle

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och värmeåtervinning genom frånluftssystem (värmeväxlare).

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 4 flerbostadshus.

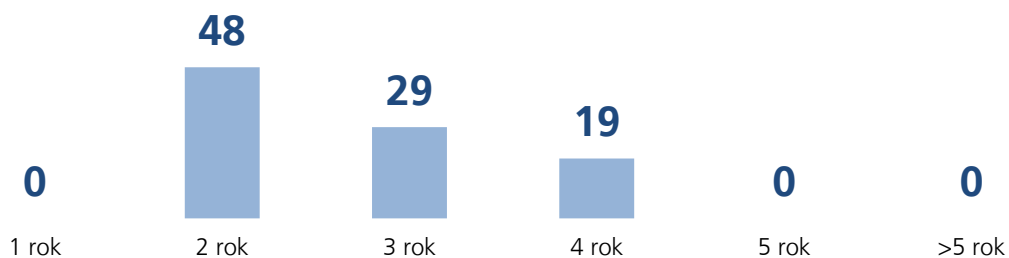
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 878 m², varav 7 222 m² utgör lägenhetsyta och 656 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
HSB Omsorg	282 m ²	Tills vidare
LåsCity i Gävle	318 m ²	Tills vidare
City Video TV-service Gävle	54 m ²	2014-12-31

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

Egna parkeringsplatser uppgår till 7 st. Därutöver finns 27 parkeringsplatser som föreningen hyr i garage i angränsande fastighet av Diös Fastigheter AB.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	I föreningen finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra, t ex för egna födelsedagsfester.
Gästrum	Två gästrum med fyra respektive två bäddar finns att hyra för medlemmar, de kostar 200 kr resp 100 kr per natt.
Motionslokal och bastu	Ett enklare gym med löpband, motionscyklar, roddmaskin, mm finns till medlemmarnas förfogande. I anslutning till gymmet finns också en bastu. Den kostar 20 kr per gång, gymmet nyttjas utan extra avgift.
Snickarbod	I ett av husens källarutrymme finns en snickarbod inrättad. Den disponeras fritt av medlemmarna.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2014. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2015	
Renovering av hissarna	2015	Utbyte av dörrpartier mm
Genomgående byte av belysning till LED i gemensamma utrymmen.	2015	Arbetet påbörjas under 2015 och beräknas pågå till 2017.
Byte av avstängningsventiler	2016	Byts i samband med större rörarbeten.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	Ila Städ & Fastighetsservice AB
Service av hissarna	Hissbyggarna
Revisor	KPMG Gävle
Service av föreningens samtliga lås	LåsCity i Gävle
Hisslarm	SOS Alarm
Filterbyten på frånluftsystem och ventilationservice	Bravida
Fjärrvärme och el	Gävle Energi
Sopphantering	Gästrike Återvinnare
TV mm	Com Hem
Öppet nät hos Qmarket	Zitius

Övrig information

Flera sedvanliga trivselaktiviteterna har ägt rum under året. Till exempel sommarfika på gården, välbesökt städdag med efterföljande enkel måltid. Medlemmarna har också bjudits in till kvällar i föreningslokalen för att äta ärtsoppa och surströmming. Den populära julpuben i december besöktes även 2014 av många medlemmar.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014 **2013**

3 804 459 **3 410 631**

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	5 642 940	5 734 069
Finansiella intäkter	12 416	55 331
Minskning korta fordringar	261 596	830 285

5 916 952 **6 619 686**

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 886 638	3 502 969
Finansiella kostnader	1 649 543	1 799 538
Inköp av inventarier	0	76 835
Minskning av föreningens lån	340 985	477 064
Minskning av korta skulder	41 028	369 451

4 918 194 **6 225 857**

KASSA VID ÅRETS SLUT

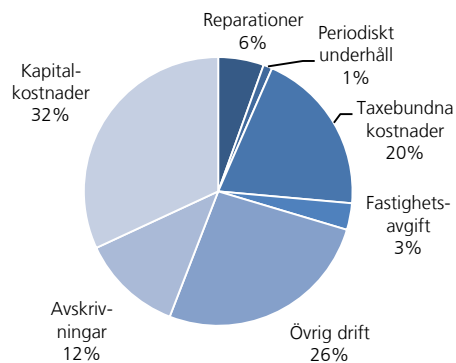
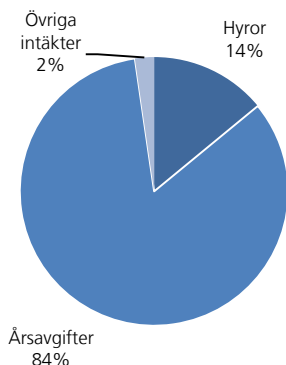
4 807 417 **3 804 459**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

1 002 958 **393 828**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Nytt hissavtal har tecknats med Hissbyggarna.

Byte av värmeväxlare i undercentralen.

Brandsyn har genomförts i samtliga hus.

Rensning av ventilationskanaler i frånluftsystem.

Våtrumsbesiktning i samtliga lägenheter, lokaler och övriga utrymmen.

Återvinningsrummet har belagts med nytt golv.

Vissa lägenheter har/har haft problem med köksavloppen. Därför har avropsavtal för enskild spolning av köksavlopp vid behov tecknats med Sita. Sådan spolning bekostas av medlemmen.

Händelser efter året

Den hyreslediga lokalen efter City Video TV-service Gävle har från och med den 1 februari 2015 hyrts ut till Södra Hårstudion.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 125 st

Förändring från föregående år: +1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	721	804	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 056	7 103	7 169
Elkostnad/m ² totalyta	42	43	48
Värmekostnad/m ² totalyta	48	64	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	209	228	240
Soliditet (%)	26	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	488	54	470
Nettoomsättning (tkr)	5 565	5 706	5 594

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 222 m² bostäder och 656 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	488 335
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	9 616 016
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-250 000</u>
summa balanserat resultat	9 854 351

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

53 496

9 907 847

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 513 268	5 648 259
Övriga rörelseintäkter	Not 2	129 672	85 810
		5 642 940	5 734 069
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-986 430	-1 582 313
Driftkostnader	Not 4	-1 415 526	-1 448 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 643	-325 461
Personalkostnader	Not 6	-168 038	-146 866
Avskrivningar	Not 7	-630 840	-433 267
		-3 517 478	-3 936 236
		2 125 462	1 797 833
RÖLSE RESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 616	55 331
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-4 200	0
Räntekostnader		-1 649 543	-1 799 538
		-1 637 127	-1 744 207
		488 335	53 626
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	64 292 440	64 903 531
Maskiner och inventarier	Not 9	120 997	140 746
		64 413 436	65 044 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 413 436	65 044 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		240	13 113
SBC Klientmedel i SHB		1 754 621	0
Övriga fordringar		70 800	93 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	226 431
		1 825 661	332 636
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		199 800	204 000
		199 800	204 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 052 796	3 515 632
SBC klientmedel i SHB		0	288 827
		3 052 796	3 804 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 078 257	4 341 095
SUMMA TILLGÅNGAR		69 491 693	69 385 371

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 866 911	2 616 911
		7 897 938	7 647 938
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 366 016	9 562 389
Årets resultat		488 335	53 626
		9 854 350	9 616 016
SUMMA EGET KAPITAL		17 752 289	17 263 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	50 509 488	50 988 157
		50 509 488	50 988 157
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	448 748	311 064
Leverantörsskulder		160 912	190 813
Övriga kortfristiga skulder		8 099	34 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	612 157	596 815
		1 229 916	1 133 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 491 693	69 385 371
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	67 915 000	67 915 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen för byggnaden till linjär avskrivning.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	125 år	65 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 721 368	4 724 868
	Hyror lokaler momspliktiga	274 504	268 682
	Hyror lokaler	207 697	269 028
	Hyror parkering	42 048	42 000
	Hyror garage	267 651	343 681
		5 513 268	5 648 259

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Elintäkter moms	14 400	14 400
	Tvättstuga	9 210	11 690
	Bastu	260	0
	Gemensamhetslokal	6 100	8 900
	Gästlägenhet	19 300	22 700
	Fakturerade kostnader	2 071	0
	Öresutjämning	127	0
	Försäkringsersättning	0	8 800
	Övriga intäkter	78 204	19 320
		129 672	85 810

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	196 357	195 877
	Snöröjning/sandning	34 111	37 442
	Hissbesiktning	6 010	0
	Myndighetstillsyn	878	0
	Garage	334 904	314 340
	Gård	988	0
	Serviceavtal	47 262	0
	Förbrukningsmateriel	13 997	17 737
	Störningsjour och larm	12 434	0
		646 941	565 395
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-18 513	103 614
	Brf Lägenheter	6 105	0
	Lokaler	11 334	0
	Gemensamma utrymmen	20 557	0
	Tvättstuga	5 360	1 976
	Sophantering/återvinning	515	0
	Källare	515	0
	Entré/trapphus	2 278	0
	Lås	3 305	0
	VVS	14 179	0
	Värmeanläggning/undercentral	87 078	0
	Ventilation	77 451	0
	Hiss	36 179	59 768
	Huskropp utvändigt	5 512	0
	Fasad	3 079	0
	Fönster	4 050	0
	Mark/gård/utemiljö	816	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 498	0
	Vattenskada	22 694	35 200
		285 993	200 558
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	22 900	0
	Sophantering/återvinning	30 596	0
	Värmeanläggning	0	334 971
	Fönster	0	481 390
		53 496	816 361
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	986 430	1 582 313

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	331 586	342 354
	Värme	380 126	506 421
	Vatten	177 082	184 134
	Sophämtning/renhållning	132 620	134 119
	Grovsopor	3 149	0
		1 024 564	1 167 028
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 851	45 407
	Kabel-TV	121 971	90 804
	Bredband	6 059	0
		225 881	136 211
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 082	145 090
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 415 526	1 448 328

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Medlemsinformation	0	4 725
	Tele och datakommunikation	13 166	19 354
	Inkassering avgift/hyra	375	0
	Hysesförluster	9 563	75 715
	Revisionsarvode extern revisor	-2 250	9 260
	Föreningskostnader	7 964	0
	Styrelseomkostnader	4 449	0
	Fritids och Trivselkostnader	8 742	0
	Studieverksamhet	2 319	0
	Förvaltningsarvode	161 193	111 833
	Förvaltningsarvoden övriga	14 290	48 655
	Administration	6 100	1 075
	Korttidsinventarier	8 420	34 509
	Konsultarvode	74 402	11 421
	Föreningsavgifter	700	8 915
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 210	0
		316 643	325 461

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 465	127 010
	Sociala kostnader	23 573	19 856
		168 038	146 866

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	561 503	349 075
	Markanläggning	49 588	49 588
	Inventarier	19 749	34 604
		630 840	433 267

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 496 820	69 496 820
	Utgående anskaffningsvärde	69 496 820	69 496 820
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 593 289	-4 194 626
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 091	-398 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 204 380	-4 593 289
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 292 440	64 903 531
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 525 900	5 525 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 158 000	50 158 000
	Taxeringsvärde mark	15 135 000	15 135 000
		65 293 000	65 293 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 400 000	62 400 000
	Lokaler	2 893 000	2 893 000
		65 293 000	65 293 000

Not 9		2014-12-31		2013-12-31	
MASKINER OCH INVENTARIER					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		281 958		205 123	
Nyanskaffningar		0		76 835	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående anskaffningsvärde		281 958		281 958	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-141 212		-106 608	
Årets avskrivningar enligt plan		-19 749		-34 604	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-160 961		-141 212	
Redovisat restvärde vid årets slut		120 997		140 746	

Not 10		2014-12-31		2013-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Försäkring		0		48 496	
Kabel-TV		0		22 975	
Bredband		0		1 620	
Övriga förutbetalda kostnader		0		74 621	
Övrigt		0		78 719	
		0		226 431	

Not 11		2014-12-31		2013-12-31	
KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
HB aktieobligation 960 AE	204 000	199 800	199 800	204 000	
		199 800	199 800	204 000	

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 606 179	0	0	4 606 179
Upplåtelseavgifter	424 848	0	0	424 848
Fond för yttre underhåll	2 866 911	250 000	0	2 616 911
S:a bundet eget kapital	7 897 938	250 000	0	7 647 938
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	9 366 016	-250 000	53 626	9 562 389
Årets resultat	488 335	488 335	-53 626	53 626
S:a fritt eget kapital	9 854 350	238 335	0	9 616 016
S:a eget kapital	17 752 289	488 335	0	17 263 954

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 616 911	3 183 272
Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-816 361
Vid årets slut	2 866 911	2 616 911

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,440 %	0	9 705 000	Omsatt 2014
Handelsbanken	3,750 %	11 828 553	12 013 617	2015-10-30
Handelsbanken	4,180 %	5 612 092	5 684 092	2015-06-30
Handelsbanken	2,790 %	14 397 000	14 397 000	2016-04-30
Handelsbanken	2,170 %	19 120 591	0	2017-07-30
Handelsbanken	0,000 %	0	9 499 512	Omsatt 2014
Summa skulder till kreditinstitut		50 958 236	51 299 221	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-448 748	-311 064	
		50 509 488	50 988 157	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 714 496 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	38 552
	Värme	0	47 314
	Sophämtning	0	3 137
	Extern revisor	0	12 000
	Arvoden	61 580	0
	Sociala avgifter	10 163	0
	Ränta	157 907	182 249
	Reparationer	0	18 513
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 225
	Förutbetalda avgifter & hyror	382 507	288 825
		612 157	596 815

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 18/3 2015



Tommy Andersson
Ledamot



Jan Hallebro
Ledamot



Britt Skalin
Ledamot



Birgitta Sundkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2015



Elisabeth Mårsell
Godkänd revisor
KPMG AB



Björn Hansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morianen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Morianens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morianen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

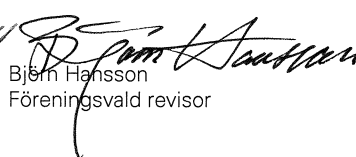
Uttalanden

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

Gävle den 2 april 2015

KPMG AB


Elisabeth Mårssell
Godkänd revisor


Björn Hansson
Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 725 000	4 721 368	4 725 000
Hyror lokaler momspliktiga	275 000	274 504	207 000
Hyror lokaler	208 000	207 697	0
Hyror parkering	42 000	42 048	42 000
Hyror garage	268 000	267 651	233 000
Elintäkter moms	14 000	14 400	14 000
Tvättstuga	0	9 210	0
Bastu	0	260	0
Gemensamhetslokal	0	6 100	0
Gästlägenhet	0	19 300	0
Fakturerade kostnader	0	2 071	0
Öresutjämning	0	127	0
Övriga intäkter	10 000	78 204	16 000
	5 542 000	5 642 940	5 237 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-201 000	-196 357	-202 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	0	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-34 111	-50 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-39 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	-6 010	0
Myndighetstillsyn	-1 000	-878	0
Bevakning	0	0	-12 000
Garage	-268 000	-334 904	-242 000
Gård	0	-988	0
Serviceavtal	-49 000	-47 262	0
Förbrukningsmateriel	-30 000	-13 997	-30 000
Störningsjour och larm	-12 700	-12 434	0
	-661 700	-646 941	-536 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	18 513	-160 000
Brf Lägenheter	0	-6 105	0
Lokaler	0	-11 334	0
Gemensamma utrymmen	0	-20 557	0
Tvättstuga	0	-5 360	0
Sophantering/återvinning	0	-515	0
Källare	0	-515	0
Entré/trapphus	0	-2 278	0
Lås	0	-3 305	0
VVS	0	-14 179	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-87 078	0
Ventilation	0	-77 451	0
Hiss	0	-36 179	0
Huskropp utvändigt	0	-5 512	0
Fasad	0	-3 079	0
Fönster	0	-4 050	0
Mark/gård/utemiljö	0	-816	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 498	0
Vattenskada	0	-22 694	0
	-250 000	-285 993	-160 000

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-400 000
Tvättstuga	-30 000	-22 900	0
Soppantering/återvinning	0	-30 596	0
Entré/trapphus	-512 000	0	0
Värmeanläggning	-120 000	0	0
Elinstallationer	-165 000	0	0
Hiss	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
	-977 000	-53 496	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-380 000	-331 586	-396 000
Värme	-600 000	-380 126	-601 000
Vatten	-200 000	-177 082	-197 000
Sophämtning/renhållning	-138 000	-132 620	-138 000
Grovsopor	0	-3 149	0
	-1 318 000	-1 024 564	-1 332 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-97 851	-47 000
Kabel-TV	-100 000	-121 971	-94 000
Bredband	-6 200	-6 059	0
	-156 200	-225 881	-141 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-148 300	-145 762	-145 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avgift	0	-19 320	0
	-148 300	-165 082	-145 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-14 000	-13 166	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-375	0
Hysesförluster	0	-9 563	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	2 250	-10 000
Föreningskostnader	-7 000	-7 964	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-4 449	0
Fritids och Trivselkostnader	0	-8 742	0
Studieverksamhet	-15 000	-2 319	-15 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-161 193	-88 000
Förvaltningsarvodena övriga	-30 000	-14 290	-50 000
Administration	-10 000	-6 100	-14 000
Korttidsinventarier	0	-8 420	0
Konsultarvode	-10 000	-74 402	0
Föreningsavgifter	0	-700	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 500	-7 210	0
	-199 500	-316 643	-193 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-140 000	-144 465	-140 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-2 000
Övriga arvoden	-3 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-44 000	-23 573	-44 000
	-189 000	-168 038	-189 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-561 503	-561 503	-385 000
Markanläggning	-50 000	-49 588	-50 000
Maskiner	0	0	-15 000
Inventarier	-20 000	-19 749	0
	-631 503	-630 840	-450 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 531 203	-3 517 478	-3 546 000
RÖRELSERESULTAT	1 010 797	2 125 462	1 691 000

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	15 868	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	72	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	676	0
Nedskrivning korta placeringar	0	-4 200	0
Låneräntor	-1 491 000	-1 648 775	-1 718 000
Räntekostnader skattekonto	0	-156	0
Övriga finansiella kostnader	0	-612	0
	-1 488 000	-1 637 127	-1 715 000
RESULTAT	-477 203	488 335	-24 000