

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Morianen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morianen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade 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 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 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 2015-06-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eira Andersson	Ledamot
Tommy Andersson	Ledamot
Britt Skalin	Ledamot
Birgitta Sundkvist	Ledamot

Eva Bernhardson	Suppleant
Birgit Johansson	Suppleant
Mats Lind	Suppleant
Kent Söderholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Andersson, Eva Bernhardson, Birgit Johansson, Mats Lind, Britt Skalin och Kent Söderholm.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Mårzell
Björn Hansson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG AB

Valberedning

Gunilla Bertlin Andersson
Jan Hallebro
Hans Nord

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

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.

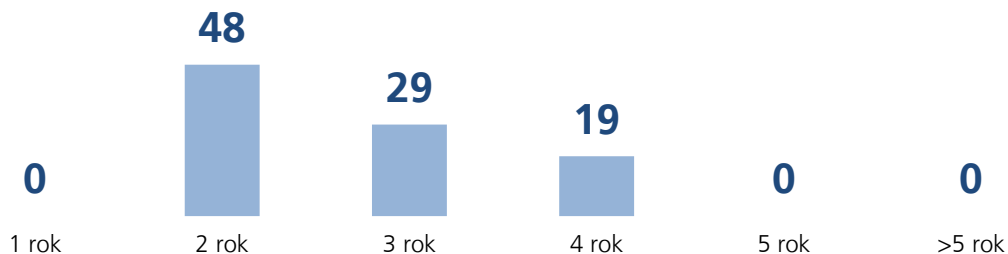
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 878 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
Södra Hårstudion	54 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Egna parkeringsplatser uppgår till 7 st. Därutöver finns ett antal parkeringsplatser som föreningen hyr i garage i angränsande fastighet av Diös Fastigheter AB. Antalet platser varierar utifrån föreningens behov och tillgången till platser hos Diös Fastigheter AB

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	I föreningen finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra, t ex för egna födelsedagsfester.
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.
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 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2017-01-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avstängningsventiler	2016	Avstängningsventilerna utbytta.
Målning av trapphus	2016	Samtliga trapphus och entréer ommålade.
Hissrenovering	2015 - 2016	Hissarna i båda höghusen renoverade.
LED-belysning	2015 - 2016	Byte till LED-belysning i samtliga trapphus.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt portkods-system	2017	
Värmepumpar	2017	Utbyte av värmepumpar pågår
Undehållsmålning	2017	Fönster och träpanel
Byten av fläktaggregat	2017	Ombyggnad/utbyte av fläktaggregat uppskjutet till år 2017.
Hissrenovering	2018	Renovering av hissarna i övriga hus beräknas påbörjas 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Ila Städ & Fastighetsservice AB
Service av hissarna	Hissbyggarna
Revisor	KPMG Gävle
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

Flera sedvanliga trivselaktiviteter har ägt rum under året. Till exempel sommarfika på gården, välbesökt städ dag med efterföljande enkelt förtäring. I oktober inbjöds medlemmarna till föreningslokalen för att ärtsoppa, ca 60 personer deltog. Den traditionsenliga julpuben i december blev välbesökt och uppskattad. Föreningen bjöd på skinksmörgås och öl/julmust. Föreningens boulebana används flitigt av bouleintresserade medlemmar. Vanligtvis spelas det boule två gånger i veckan. Föreningslokalen används också till kortspel av medlemmar i föreningen.

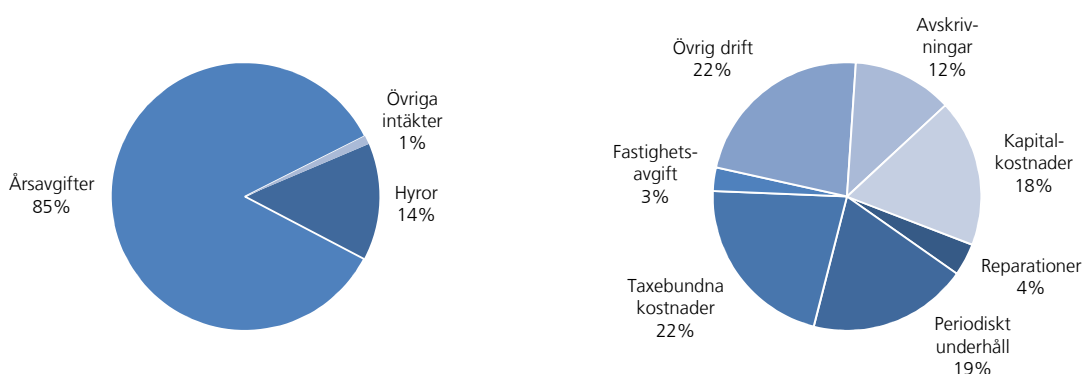
En kväll under hösten visades förändringarna av gemensamma lokaler.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 795 132	4 807 417
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 567 100	5 576 855
Finansiella intäkter	916	5 837
Ökning av kortfristiga skulder	0	158 555
	5 568 016	5 741 247
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 684 425	2 925 537
Finansiella kostnader	928 141	1 368 098
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 925	0
Ökning av kortfristiga fordringar	332	2 549
Minskning av långfristiga skulder	488 748	448 748
Minskning av kortfristiga skulder	126 692	0
	5 274 263	4 744 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 088 885	5 795 132
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	293 753	987 715

*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 1 268 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

Gymmet har flyttats till före detta tvättstugan i 33:an. Expeditionen har blivit ett nytt gästrum. Expeditionen och styrelserummet har flyttats in i före detta gym och gästrum i 33:an.

Nytt leveransavtal från Com Hem. Nu ingår även bredband i månadsavgiften.

Genom byte till LED-belysning har energikostnaden sänkts.

Hemsidan, morianen.se, har uppdaterats och fått nytt utseende.

Till föreningslokalen har mikrofon och högtalare köpts in.

Samtliga avstängningsventiler för tappvatten har bytts ut. Det innebär att det nu är möjligt att stänga av vattnet separat för varje hus.

Golv i Lås Citys lokal har bytts ut.

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: 129 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	742	732	721	804
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 926	6 994	7 056	7 103
Elkostnad/m ² totalyta	42	43	42	43
Värmekostnad/m ² totalyta	60	59	48	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	174	209	228
Soliditet (%)	27	26	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	320	658	488	54
Nettoomsättning (tkr)	5 559	5 576	5 565	5 706

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

Förändringar 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	3 101 861	311 000	-333 554	3 124 415
S:a bundet eget kapital	8 132 888	311 000	-333 554	8 155 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 277 617	-311 000	991 771	9 958 388
Årets resultat	320 480	320 480	-658 217	658 217
S:a fritt eget kapital	10 598 097	9 480	333 554	10 255 063
S:a eget kapital	18 730 985	320 480	0	18 410 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	320 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 588 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-311 000
summa balanserat resultat	10 598 098

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-5 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 012 148
att i ny räkning överförs	6 610 246

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 559 422	5 575 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 678	901
Summa rörelseintäkter		5 567 100	5 576 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 254 089	-2 603 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 728	-160 147
Personalkostnader	Not 6	-252 607	-162 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-632 371	-630 840
Summa rörelsekostnader		-4 316 795	-3 556 377
RÖLSERESULTAT		1 250 305	2 020 478
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		916	1 237
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-2 600	4 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 141	-1 368 098
Summa finansiella poster		-929 825	-1 362 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320 480	658 217
ÅRETS RESULTAT		320 480	658 217

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 070 258	63 681 349
Maskiner och inventarier	Not 9	125 892	101 247
Summa materiella anläggningstillgångar		63 196 151	63 782 596
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 196 151	63 782 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 610
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 114 356	2 809 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 060	1 000
Summa kortfristiga fordringar		3 119 416	2 813 712
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		201 800	204 400
		201 800	204 400
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 047 390	3 059 009
Summa kassa och bank		3 047 390	3 059 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 368 606	6 077 121
SUMMA TILLGÅNGAR		69 564 757	69 859 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 101 861	3 124 415
Summa bundet eget kapital		8 132 888	8 155 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 277 617	9 596 846
Årets resultat		320 480	658 217
Summa fritt eget kapital		10 598 097	10 255 063
SUMMA EGET KAPITAL		18 730 985	18 410 506
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	49 571 992	50 060 740
Summa långfristiga skulder		49 571 992	50 060 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	448 748	448 748
Leverantörsskulder		161 021	237 526
Skatteskulder		8 964	0
Övriga skulder		3 149	18 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	639 897	683 778
Summa kortfristiga skulder		1 261 779	1 388 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 564 757	69 859 717

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	125 år	125 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 724 868	4 724 868
Hyror lokaler momspliktiga	288 534	281 875
Hyror lokaler	207 697	207 697
Hyror parkering	48 000	43 000
Hyror garage	239 798	260 693
Elintäkter moms	14 400	14 400
Tvättstuga	8 340	9 720
Bastu	660	500
Gemensamhetslokal	9 100	7 000
Gästlägenhet	18 100	26 100
Öresutjämning	-75	101
	5 559 422	5 575 954

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	4 483	0
Övriga intäkter	3 195	901
	7 678	901

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	196 357	196 357
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 110
	Snöröjning/sandning	37 319	25 220
	Städning enligt beställning	18 112	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 671
	Hissbesiktning	9 042	8 939
	Myndighetstillsyn	0	878
	Gemensamma utrymmen	348	0
	Garage	251 898	254 090
	Gård	1 147	2 364
	Serviceavtal	23 281	38 106
	Förbrukningsmateriel	11 346	22 250
	Teleport/hissanläggning	4 535	0
	Störningsjour och larm	0	17 325
	Brandskydd	36	0
	Fordon	150	0
		553 571	597 310
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	520
	Lokaler	10 299	63 924
	Gemensamma utrymmen	15 151	6 262
	Tvättstuga	14 490	10 910
	Sophantering/återvinning	4 960	7 218
	Entré/trapphus	9 957	4 015
	Lås	27 720	6 850
	VVS	32 843	39 720
	Värmeanläggning/undercentral	21 256	8 302
	Ventilation	10 974	13 726
	Elinstallationer	0	21 764
	Hiss	25 347	5 061
	Tak	10 844	0
	Fasad	7 119	15 154
	Fönster	0	4 417
	Mark/gård/utemiljö	0	15 318
	Garage/parkering	0	5 572
	Skador/klotter/skadegörelse	4 121	6 833
	Vattenskada	10 887	7 012
		205 968	242 580
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	50 000	0
	Gemensamma utrymmen	26 883	0
	Entré/trapphus	249 219	0
	VVS	36 485	22 581
	Värmeanläggning	0	61 888
	Elinstallationer	43 210	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	8 232	0
	Hiss	598 119	206 384
	Fasad	0	42 702
		1 012 148	333 554
	Taxebundna kostnader		
	El	328 455	341 283
	Värme	470 456	460 882
	Vatten	188 228	186 417
	Sophämtning/renhållning	145 089	137 888
	Grovsopor	0	1 195
		1 132 228	1 127 665

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 711	49 715
	Kabel-TV	139 011	98 152
	Bredband	6 044	6 044
		196 766	153 911
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 408	148 258
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 254 089	2 603 278
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	13 461	12 212
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 778	9 778
	Föreningskostnader	5 774	4 090
	Styrelseomkostnader	4 311	3 987
	Fritids- och trivselkostnader	9 265	6 235
	Studieverksamhet	0	1 542
	Förvaltningsarvode	96 091	92 253
	Administration	5 513	9 322
	Korttidsinventarier	24 625	6 824
	Konsultarvode	0	6 694
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 210	7 210
		177 728	160 147
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	165 400	137 705
	Löner	47 070	0
	Sociala kostnader	40 137	24 407
		252 607	162 112
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	561 503	561 503
	Markanläggning	49 588	49 588
	Inventarier	21 280	19 749
		632 371	630 840

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-5 815 471	-5 204 380
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 091	-611 091
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 426 561	-5 815 471
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 070 258	63 681 349
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 525 900	5 525 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 213 000	50 158 000
	Taxeringsvärde mark	16 155 000	15 135 000
		69 368 000	65 293 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 200 000	62 400 000
	Lokaler	3 168 000	2 893 000
		69 368 000	65 293 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	281 958	281 958
	Nyanskaffningar	45 925	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	327 883	281 958
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-180 711	-160 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 280	-19 749
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-201 991	-180 710
	Redovisat restvärde vid årets slut	125 892	101 248
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	2 000	0
	Skattekonto	70 861	2 051
	Skattefordran	0	64 262
	Klientmedel hos SBC	3 041 495	2 736 123
	Fordringar	0	6 666
		3 114 356	2 809 102

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen hyra föreningslokalen		0	1 000
	Upplupna kreditfakturer hyra garageplatser		5 060	0
			5 060	1 000

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Nominellt värde				
	HB aktieobligation 960 AE	200 000	201 800	201 800	204 400
			201 800	201 800	204 400

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		3 124 415	2 866 911
	Reservering enligt stadgar		311 000	311 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-333 554	-53 496
	Vid årets slut		3 101 861	3 124 415

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats 2016-12-31				
	Handelsbanken	1,450 %	5 468 092	5 540 092	2018-06-30
	Handelsbanken	1,490 %	11 458 425	11 643 489	2019-10-30
	Handelsbanken	1,390 %	14 357 000	14 397 000	2020-04-30
	Handelsbanken	2,170 %	18 737 223	18 928 907	2017-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		50 020 740	50 509 488	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-448 748	-448 748	
			49 571 992	50 060 740	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 777 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar		67 915 000	67 915 000

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	HSB Omsorg har köpts upp av Ersta diakoni. Förändringen kommer att bli synlig bland annat när loggan byts ut.	

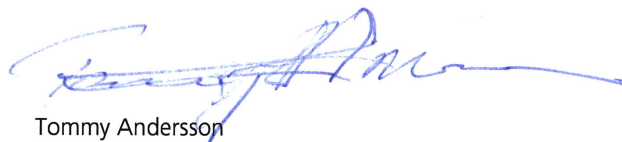
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	71 640	63 135
Sociala avgifter	14 142	12 885
Ränta	104 756	137 542
Vattenskada	0	7 012
VVS	0	10 993
Förutbetalda avgifter & hyror	449 359	452 211
	639 897	683 778

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 27 / 3 2017



Eira Andersson
Ledamot



Tommy Andersson
Ledamot



Britt Skalin
Ledamot

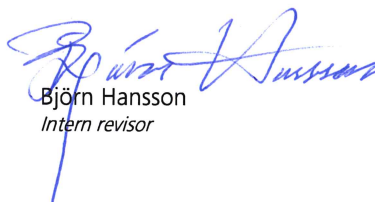


Birgitta Sundkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2017



Elisabeth Mårzell
Godkänd revisor
KPMG AB



Björn Hansson
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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den godkände revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som godkänd revisor 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns 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 överträdelse 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.

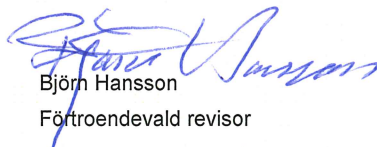
Gävle den 26 april 2017

KPMG AB



Elisabeth Mårsell

Godkänd revisor



Björn Hansson

Förtroendevald revisor