



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Morianen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morianen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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

Tommy Andersson	Ledamot
Jan Hallebro	Ledamot
Britt Skalin	Ledamot
Birgitta Sundkvist	Ledamot

Eva Bernhardsson	Suppleant
Mats Lind	Suppleant
Birgit Ljung	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Bernhardsson, Jan Hallebro, Mats Lind, Birgit Ljung och Birgitta Sundkvist.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Mårzell	Ordinarie Extern	KPMG AB
Björn Hansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Gunilla Bertlin Andersson	
Hans Lindblad	Sammanställande
Hans Nord	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

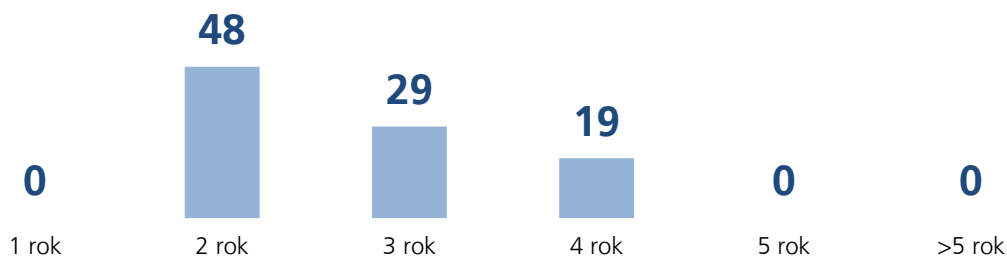
Värdeåret är 1988.

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 obligatorisk 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.
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.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015-03-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2016	Har genomförts under februari-mars 2016.
Byten av fläktaggregat	2016	Ombyggnad renovering
Översyn, ombyggnad av ackumulatortankar	2016	
Fortsatt renovering av hissarna	2016	Nya styrsystem i 31:an och 33:an, samt utbyte av dörrpartier i 33:an.
Genomgående byte av belysning till LED i gemensamma utrymmen.	2016	Arbetet påbörjades under 2015 och beräknas avslutas under 2016.
Byte av avstängningsventiler	2016	Byts i samband med större rörarbeten.
Byten av plastgolv	2017	
Undehållsmålning	2017	Fönster och träpanel

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	Com Hem
Öppet nät hos Qmarket	Zitius

Övrig information

Flera sedvanliga trivselaktiviteter har ägt rum under året. Till exempel sommarfika på gården, välbesökt städdag med efterföljande enkel förtäring. I september inbjöds medlemmarna till föreningslokalen för att äta surströmming, ca 60 personer deltog. Även annat än surströmming fanns att äta. Den traditionsenliga julpuben i december blev den hittills mest välbesökta med drygt 70 personer närvarande. Föreningen bjöd på skinksmörgås och öl/julmust. Föreningens boulebanan används flitigt av bouleintresserade medlemmar, normalt spelas det boule två gånger i veckan.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015 **2014**

4 807 417 **3 804 459**

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	5 576 855	5 642 940
Finansiella intäkter	5 837	12 416
Minskning kortfristiga fordringar	0	261 596
Ökning av kortfristiga skulder	158 555	0

5 741 247 **5 916 952**

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 925 537	2 886 638
Finansiella kostnader	1 368 098	1 649 543
Ökning av kortfristiga fordringar	2 549	0
Minskning av långfristiga skulder	448 748	340 985
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 028

4 744 932 **4 918 194**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

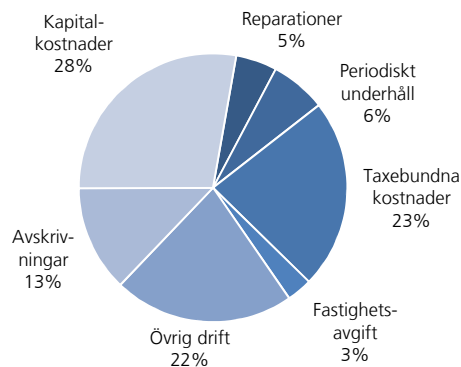
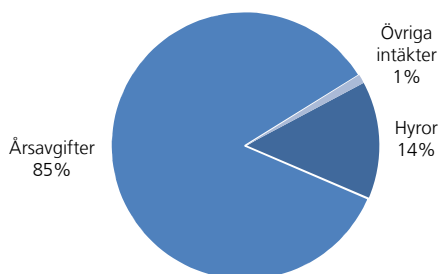
5 795 132 **4 807 417**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

987 715 **1 002 958**

*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 1 243 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

Nya vattenmätare har installerats.

Byte av värmeväxlare i undercentralen.

OVK-besiktning genomförd i lägenheter och lokaler.

Byte av dörrpartier i hissen i hus Södra Kansligatan 31.

LED-lampor har installerats i trädgårdsbelysning och prov med LED-lampor i befintliga armaturer i gemensamma utrymmen har genomförts. Belysningen i hissarna har bytts ut till LED-belysning.

Fågelsäkring av husen Södra Kansligatan 31 och 33 har genomförts.

Dörr i gången ut mot Södra Kungsgatan hålls låst från båda håll nattetid. Kan öppnas endast med nyckel.

Uppföljning av våtrumsbesiktning i samtliga lägenheter, lokaler och övriga utrymmen har påbörjats.

Underhållsspolning av avloppsstammar har utförts efter akuta händelser.

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

Parkeringsplats, inkl motorvärmare, i nära anslutning till en av lokalerna har inrättats på gården. Den hyrs för närvarande ut till LåsCity.

Offerter avseende målning av trapphusen begärdes in.

Händelser efter året

Målning av trapphus

Byte av belysning till LED i trapphusen

Fortsatt renovering av hissarna i höghuset, byte av styrsystem i båda och byte av dörrpartier i 33:ans.

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: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	732	721	804	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 994	7 056	7 103	7 169
Elkostnad/m ² totalyta	43	42	43	48
Värmekostnad/m ² totalyta	59	48	64	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	174	209	228	240
Soliditet (%)	26	26	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	658	488	54	470
Nettoomsättning (tkr)	5 576	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	658 217
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 907 847
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-311 000
summa balanserat resultat	10 255 064

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

333 554
10 588 618

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	5 575 954	5 564 736
Övriga rörelseintäkter	Not 2	901	78 204
Summa rörelseintäkter		5 576 855	5 642 940
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 603 278	-2 401 956
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 147	-316 643
Personalkostnader	Not 5	-162 112	-168 038
Avskrivningar	Not 6	-630 840	-630 840
Summa rörelsekostnader		-3 556 377	-3 517 478
RÖRELSERESULTAT		2 020 478	2 125 462
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 237	16 616
Nedskrivning av finansiella tillgångar		4 600	-4 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 368 098	-1 649 543
Summa finansiella poster		-1 362 261	-1 637 127
ÅRETS RESULTAT		658 217	488 335

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	63 681 349	64 292 440
Maskiner och inventarier Not 8	101 247	120 997
Summa materiella anläggningstillgångar	63 782 596	64 413 436
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 782 596	64 413 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 610	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 809 102	1 825 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	1 000	0
Summa kortfristiga fordringar	2 813 712	1 825 661
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11		
Kortfristiga placeringar	204 400	199 800
	204 400	199 800
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 059 009	3 052 796
Summa kassa och bank	3 059 009	3 052 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 077 121	5 078 257
SUMMA TILLGÅNGAR	69 859 717	69 491 693

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 124 415	2 866 911
Summa bundet eget kapital		8 155 442	7 897 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 596 846	9 366 016
Årets resultat		658 217	488 335
Summa fritt eget kapital		10 255 063	9 854 350
SUMMA EGET KAPITAL		18 410 506	17 752 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	50 060 740	50 509 488
Summa långfristiga skulder		50 060 740	50 509 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	448 748	448 748
Leverantörsskulder		237 526	160 912
Övriga skulder		18 419	8 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	683 778	612 157
Summa kortfristiga skulder		1 388 471	1 229 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 859 717	69 491 693
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	67 915 000	67 915 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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	2015	2014
Byggnader	125 år	125 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 724 868	4 721 368
	Hyror lokaler momspliktiga	281 875	274 504
	Hyror lokaler	207 697	207 697
	Hyror parkering	43 000	42 048
	Hyror garage	260 693	267 651
	Elintäkter moms	14 400	14 400
	Tvättstuga	9 720	9 210
	Bastu	500	260
	Gemensamhetslokal	7 000	6 100
	Gästlägenhet	26 100	19 300
	Fakturerade kostnader	0	2 071
	Öresutjämning	101	127
		5 575 954	5 564 736

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	901	78 204
		901	78 204

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	196 357	196 357
	Fastighetskötsel gård beställning	6 110	0
	Snöröjning/sandning	25 220	34 111
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 671	0
	Hissbesiktning	8 939	6 010
	Myndighetstillsyn	878	878
	Garage	254 090	334 904
	Gård	2 364	988
	Serviceavtal	38 106	47 262
	Förbrukningsmateriel	22 250	13 997
	Störningsjour och larm	17 325	12 434
		597 310	646 941
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-18 513
	Brf Lägenheter	520	6 105
	Lokaler	63 924	11 334
	Gemensamma utrymmen	6 262	20 557
	Tvättstuga	10 910	5 360
	Sophantering/återvinning	7 218	515
	Källare	0	515
	Entré/trapphus	4 015	2 278
	Lås	6 850	3 305
	VVS	39 720	14 179
	Värmeanläggning/undercentral	8 302	87 078
	Ventilation	13 726	77 451
	Elinstallationer	21 764	0
	Hiss	5 061	36 179
	Huskropp utvändigt	0	5 512
	Fasad	15 154	3 079
	Fönster	4 417	4 050
	Mark/gård/utemiljö	15 318	816
	Garage/parkering	5 572	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 833	3 498
	Vattenskada	7 012	22 694
		242 580	285 993
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	22 900
	Sophantering/återvinning	0	30 596
	VVS	22 581	0
	Värmeanläggning	61 888	0
	Hiss	206 384	0
	Fasad	42 702	0
		333 554	53 496
	Taxebundna kostnader		
	El	341 283	331 586
	Värme	460 882	380 126
	Vatten	186 417	177 082
	Sophämtning/renhållning	137 888	132 620
	Grovsopor	1 195	3 149
		1 127 665	1 024 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 715	97 851
	Kabel-TV	98 152	121 971
	Bredband	6 044	6 059
		153 911	225 881
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	148 258	165 082

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 603 278	2 401 956
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	12 212	13 166
	Inkassering avgift/hyra	0	375
	Hysesförluster	0	9 563
	Revisionsarvode extern revisor	9 778	-2 250
	Föreningskostnader	4 090	7 964
	Styrelseomkostnader	3 987	4 449
	Fritids- och trivselkostnader	6 235	8 742
	Studieverksamhet	1 542	2 319
	Förvaltningsarvode	92 253	161 193
	Förvaltningsarvoden övriga	0	14 290
	Administration	9 322	6 100
	Korttidsinventarier	6 824	8 420
	Konsultarvode	6 694	74 402
	Föreningsavgifter	0	700
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 210	7 210
		160 147	316 643
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	137 705	144 465
	Sociala kostnader	24 407	23 573
		162 112	168 038
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	561 503	561 503
	Markanläggning	49 588	49 588
	Inventarier	19 749	19 749
		630 840	630 840

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-5 204 380	-4 593 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 091	-611 091
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 815 471	-5 204 380
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 681 349	64 292 440
	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 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	281 958	281 958
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	281 958	281 958
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 961	-141 212
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 749	-19 749
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-180 710	-160 961
	Redovisat restvärde vid årets slut	101 248	120 997
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	0	2 500
	Skattkonto	2 051	1 542
	Skattefordran	64 262	66 758
	Klientmedel hos SBC	2 736 123	1 754 621
	Fordringar	6 666	0
		2 809 102	1 825 421

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2015-12-31	2014-12-31
Upplupen hyra föreningslokalen		1 000	0
		1 000	0

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
	Nominellt värde			
HB aktieobligation 960 AE	200 000	204 400	204 400	199 800
		204 400	204 400	199 800

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	3 124 415	311 000	-53 496	2 866 911
S:a bundet eget kapital	8 155 442	311 000	-53 496	7 897 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 596 846	-311 000	541 831	9 366 016
Årets resultat	658 217	658 217	-488 335	488 335
S:a fritt eget kapital	10 255 063	347 217	53 496	9 854 350
S:a eget kapital	18 410 506	658 217	0	17 752 289

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början		2 866 911	2 616 911
Reservering enligt stadgar		311 000	250 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-53 496	0
Vid årets slut		3 124 415	2 866 911

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	5 540 092	5 612 092	2018-06-30
Handelsbanken	1,490 %	11 643 489	11 828 553	2019-10-30
Handelsbanken	2,790 %	14 397 000	14 397 000	2016-04-30
Handelsbanken	2,170 %	18 928 907	19 120 591	2017-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		50 509 488	50 958 236	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-448 748	-448 748	
		50 060 740	50 509 488	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 265 748 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	63 135	61 580
Sociala avgifter	12 885	10 163
Ränta	137 542	157 907
Vattenskada	7 012	0
VVS	10 993	0
Förutbetalda avgifter & hyror	452 211	382 507
	683 778	612 157

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 4 / 4 2016



Tommy Andersson
Ledamot



Jan Hallebro
Ledamot



Britt Skalin
Ledamot

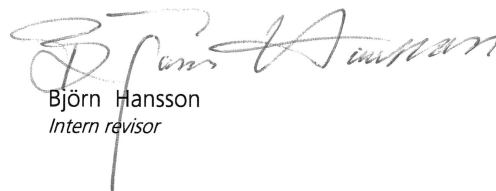


Birgitta Sundkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2016



Elisabeth Mårzell
Godkänd revisor
KPMG AB



Björn Hansson
Intern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morianen för år 2015.

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 revisionsbedömning. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 Brf Morianens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Brf Morianen för år 2015.

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 revisionsbedömning 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

12/4 2016

KPMG AB

Elisabeth Mårzell

Elisabeth Mårzell
Godkänd revisor

Björn Hansson

Björn Hansson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 725 000	4 724 868	4 725 000
Hyror lokaler momspliktiga	288 000	281 875	275 000
Hyror lokaler	208 000	207 697	208 000
Hyror parkering	42 000	43 000	42 000
Hyror garage	265 000	260 693	268 000
Elintäkter moms	14 000	14 400	14 000
Tvättstuga	0	9 720	0
Bastu	0	500	0
Gemensamhetslokal	0	7 000	0
Gästlägenhet	0	26 100	0
Öresutjämning	0	101	0
Övriga intäkter	10 000	901	10 000
	5 552 000	5 576 855	5 542 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-201 000	-196 357	-201 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	0	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-6 110	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-25 220	-50 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-39 000	-25 671	-39 000
Hissbesiktning	-9 000	-8 939	-6 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-878	-1 000
Garage	-265 000	-254 090	-268 000
Gård	-2 000	-2 364	0
Serviceavtal	-50 000	-38 106	-49 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-22 250	-30 000
Störningsjour och larm	-18 000	-17 325	-12 700
	-677 000	-597 310	-661 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-260 000	0	-250 000
Brf Lägenheter	0	-520	0
Lokaler	0	-63 924	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 262	0
Tvättstuga	0	-10 910	0
Sophantering/återvinning	0	-7 218	0
Entré/trapphus	0	-4 015	0
Lås	0	-6 850	0
VVS	0	-39 720	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 302	0
Ventilation	0	-13 726	0
Elinstallationer	0	-21 764	0
Hiss	0	-5 061	0
Fasad	0	-15 154	0
Fönster	0	-4 417	0
Mark/gård/utemiljö	0	-15 318	0
Garage/parkering	0	-5 572	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 833	0
Vattenskada	0	-7 012	0
	-260 000	-242 580	-250 000

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-30 000
Entré/trapphus	0	0	-512 000
VVS	-400 000	-22 581	0
Värmeanläggning	0	-61 888	-120 000
Ventilation	-175 000	0	0
Elinstallationer	0	0	-165 000
Hiss	0	-206 384	-50 000
Fasad	0	-42 702	0
Mark/gård/utemiljö	-60 000	0	-100 000
	-635 000	-333 554	-977 000
Taxebundna kostnader			
El	-380 000	-341 283	-380 000
Värme	-600 000	-460 882	-600 000
Vatten	-200 000	-186 417	-200 000
Sophämtning/renhållning	-141 000	-137 888	-138 000
Grovsopor	-3 000	-1 195	0
	-1 324 000	-1 127 665	-1 318 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-49 715	-50 000
Kabel-TV	-100 000	-98 152	-100 000
Bredband	-6 200	-6 044	-6 200
	-157 200	-153 911	-156 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 000	-148 258	-148 300
	-151 000	-148 258	-148 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-12 212	-14 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-9 778	-10 000
Föreningskostnader	-7 000	-4 090	-7 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 987	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-6 235	0
Studieverksamhet	-10 000	-1 542	-15 000
Förvaltningsarvode	-96 000	-92 253	-93 000
Förvaltningsarvoden övriga	-30 000	0	-30 000
Administration	-10 000	-9 322	-10 000
Korttidsinventarier	0	-6 824	0
Konsultarvode	-10 000	-6 694	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 500	-7 210	-7 500
	-198 500	-160 147	-199 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-130 255	-140 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-4 000	-2 000
Övriga arvoden	-3 000	-3 450	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-49 000	-24 407	-44 000
	-204 000	-162 112	-189 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-562 000	-561 503	-561 503
Markanläggning	-50 000	-49 588	-50 000
Inventarier	-20 000	-19 749	-20 000
	-632 000	-630 840	-631 503
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 238 700	-3 556 377	-4 531 203
RÖRELSERESULTAT	1 313 300	2 020 478	1 010 797

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	421	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	297	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	519	0
Nedskrivning korta placeringar	0	-4 000	0
Återföring nedskrivning	0	8 600	0
Låneräntor	-1 026 000	-1 368 098	-1 491 000
	-1 024 000	-1 362 261	-1 488 000
RESULTAT	289 300	658 217	-477 203