

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Morianen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morianen

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035. Styrelsen planerar att upprätta en ny underhållsplan.
- 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 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 Bernhardsson	Suppleant
Birgit Johansson	Suppleant
Mats Lind	Suppleant
Kent Söderholm	Suppleant

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

Eira Andersson, Eva Bernhardsson, Birgit Johansson, Mats Lind, Birgitta Sundkvist och Kent Söderholm.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Elisabeth Mårzell	Ordinarie Extern	KPMG
Björn Hansson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Jan Hallebro	Sammanställande
Annelie Hellström	
Hans Nord	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

### 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.

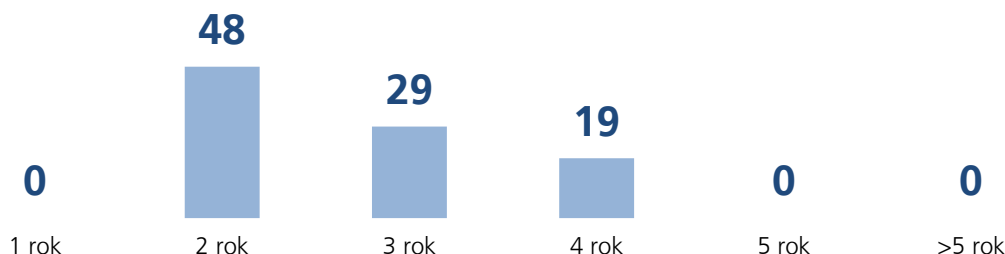
Värdeåret är 1988.

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

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av frånluftsvärmepumpar	2017	
Hissrenovering	2015 - 2017	Hissarna i båda höghusen och S Kungsg. 34 renoverade.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2018	Renovering av hissarna i övriga hus beräknas påbörjas 2018.
Nytt portkods-system	2018	Uppskjutet till 2018.
Byten av fläktaggregat	2018	Ombyggnad/utbyte av fläktaggregat har försenats.

### 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

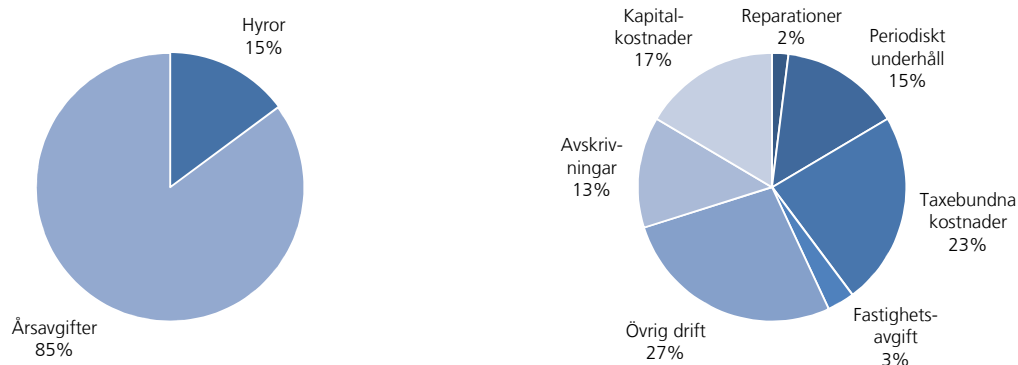
De sedvanliga aktiviteterna har ägt rum även under detta år. En välbesökt städdag i maj med efterföljande enkel förtäring. Även en kväll med ärtsoppa inbjöds det till i oktober, ca 60 personer kom och åt av den välsmakande hemlagade ärtsoppan. En mycket välbesökt traditionsenlig julpub med skinksmörgås och öl/julmust gick av stapeln en fredagskväll i december. Föreningens boulebana används flitigt av många bouleintresserade medlemmar. Vanligtvis spelar man två gånger i veckan. Under vintern spelar man istället 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	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 088 885</b>	<b>5 795 132</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 598 417	5 567 100
Finansiella intäkter	12 704	916
Minskning kortfristiga placeringar	201 800	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 948	0
	<b>5 840 870</b>	<b>5 568 016</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 345 198	3 684 425
Finansiella kostnader	790 612	928 141
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	45 925
Ökning av kortfristiga fordringar	6 034	332
Minskning av långfristiga skulder	528 748	488 748
Minskning av kortfristiga skulder	0	126 692
	<b>4 670 592</b>	<b>5 274 263</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 259 163</b>	<b>6 088 885</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 170 278</b>	<b>293 753</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny spis och kaffebryggare, modell större, har köpts in till föreningslokalen.

Vi har skickat mail till samtliga mäklare i Gävle. Vi vill att de ska informera köpare om att vi kommer att kontakta nya medlemmar före inflyttning. Då får vi tillfälle att informera om föreningen samt visa våra gemensamma lokaler.

En spricka i fasaden på huset på S Kanslig. 31 har lagats.

Ytterligare en parkeringsplats har iordningställt på gården. Den är avsedd för en av hyresgästernas tjänstebil.

Boulebanan har rustats.

Brandsyn har genomförts.

Till varje lägenhet hör en lägenhetspärm. Pärmerna har under året reviderats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	654	654	654	654
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	749	742	732	721
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 853	6 926	6 994	7 056
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	42	43	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	60	59	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	24	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	118	174	209
Soliditet (%)	28	27	26	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	835	320	658	488
Nettoomsättning (tkr)	5 598	5 559	5 576	5 565

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	7 400 713	311 000	3 987 852	3 101 861
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 431 740</b>	<b>311 000</b>	<b>3 987 852</b>	<b>8 132 888</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 299 245	-311 000	-3 667 372	10 277 617
Årets resultat	835 286	835 286	-320 480	320 480
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 134 531</b>	<b>524 286</b>	<b>-3 987 852</b>	<b>10 598 097</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 566 272</b>	<b>835 286</b>	<b>0</b>	<b>18 730 985</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	835 286
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 610 246
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-311 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 134 532</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

690 933
<b>7 825 465</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 597 997	5 559 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	7 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 598 417</b>	<b>5 567 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 872 011	-3 254 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 827	-177 728
Personalkostnader	Not 6	-175 360	-252 607
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-640 025	-632 371
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 985 223</b>	<b>-4 316 795</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 613 194</b>	<b>1 250 305</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 504	916
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-1 800	-2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 612	-928 141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-777 908</b>	<b>-929 825</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>835 286</b>	<b>320 480</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>835 286</b>	<b>320 480</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	62 459 168	63 070 258
Maskiner och inventarier	Not 9	96 958	125 892
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 556 126</b>	<b>63 196 151</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>62 556 126</b>	<b>63 196 151</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 073 952	3 114 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 060
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 073 952</b>	<b>3 119 416</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 12		
Kortfristiga placeringar		0	201 800
		<b>0</b>	<b>201 800</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 269 165	3 047 390
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 269 165</b>	<b>3 047 390</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 343 118</b>	<b>6 368 606</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 899 243</b>	<b>69 564 757</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 400 713	3 101 861
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 431 740</b>	<b>8 132 888</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 299 245	10 277 617
Årets resultat		835 286	320 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 134 531</b>	<b>10 598 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 566 272</b>	<b>18 730 985</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	48 963 244	49 571 992
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 963 244</b>	<b>49 571 992</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	528 748	448 748
Leverantörsskulder		199 589	161 021
Skatteskulder		14 744	8 964
Övriga skulder		13 377	3 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	613 270	639 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 369 728</b>	<b>1 261 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 899 243</b>	<b>69 564 757</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	125 år	125 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 724 868	4 724 868
Hyror lokaler momspliktiga	293 447	288 534
Hyror lokaler	207 697	207 697
Hyror parkering	48 000	48 000
Hyror garage	274 719	239 798
Elintäkter moms	14 400	14 400
Tvättstuga	5 520	8 340
Bastu	600	660
Gemensamhetslokal	13 200	9 100
Gästlägenhet	15 600	18 100
Öresutjämning	-54	-75
	<b>5 597 997</b>	<b>5 559 422</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	4 483
Övriga intäkter	420	3 195
	<b>420</b>	<b>7 678</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	196 357	196 357
	Fastighetskötsel gård beställning	12 934	0
	Snöröjning/sandning	22 667	37 319
	Städning enligt beställning	10 450	18 112
	Hissbesiktning	14 737	9 042
	Myndighetstillsyn	1 050	0
	Gemensamma utrymmen	2 577	348
	Garage	288 806	251 898
	Sophantering	1 700	0
	Gård	2 291	1 147
	Serviceavtal	20 194	23 281
	Förbrukningsmateriel	10 891	11 346
	Teleport/hissanläggning	4 535	4 535
	Brandskydd	0	36
	Fordon	0	150
		<b>589 190</b>	<b>553 571</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	2 520	0
	Lokaler	11 816	10 299
	Gemensamma utrymmen	3 967	15 151
	Tvättstuga	6 126	14 490
	Sophantering/återvinning	0	4 960
	Entré/trapphus	3 655	9 957
	Lås	5 812	27 720
	VVS	625	32 843
	Värmeanläggning/undercentral	2 884	21 256
	Ventilation	18 345	10 974
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 823	0
	Hiss	24 645	25 347
	Huskropp utvändigt	4 640	0
	Tak	4 029	10 844
	Fasad	0	7 119
	Fönster	3 163	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 519	4 121
	Vattenskada	0	10 887
		<b>97 569</b>	<b>205 968</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	50 000
	Gemensamma utrymmen	0	26 883
	Entré/trapphus	0	249 219
	VVS	0	36 485
	Värmeanläggning	284 683	0
	Elinstallationer	0	43 210
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	8 232
	Hiss	400 000	598 119
	Tak	6 250	0
		<b>690 933</b>	<b>1 012 148</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	280 629	328 455
	Värme	495 197	470 456
	Vatten	185 958	188 228
	Sophämtning/renhållning	143 490	145 089
	Grovsopor	2 366	0
		<b>1 107 641</b>	<b>1 132 228</b>

<b>Not 4 forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 480	51 711
	Självrisk	8 800	0
	Kabel-TV	160 663	139 011
	Bredband	6 815	6 044
		<b>228 758</b>	<b>196 766</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>157 920</b>	<b>153 408</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 872 011</b>	<b>3 254 089</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	15 916	13 461
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	12 130	9 778
	Föreningskostnader	3 113	5 774
	Styrelseomkostnader	6 520	4 311
	Fritids- och trivselkostnader	9 229	9 265
	Studieverksamhet	3 190	0
	Förvaltningsarvode	98 731	96 091
	Administration	5 293	5 513
	Korttidsinventarier	18 897	24 625
	Konsultarvode	117 598	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 210	7 210
		<b>297 827</b>	<b>177 728</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 220	165 400
	Löner	6 460	47 070
	Sociala kostnader	27 680	40 137
		<b>175 360</b>	<b>252 607</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	561 503	561 503
	Markanläggning	49 588	49 588
	Inventarier	28 934	21 280
		<b>640 025</b>	<b>632 371</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	69 496 820	69 496 820
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 496 820</b>	<b>69 496 820</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 426 561	-5 815 471
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 091	-611 091
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 037 652</b>	<b>-6 426 561</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 459 168</b>	<b>63 070 258</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>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	327 883	281 958
	Nyanskaffningar	0	45 925
	Utrangering/försäljning	-28 343	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>299 540</b>	<b>327 883</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-201 991	-180 711
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 934	-21 280
	Utrangering/försäljning	28 343	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-202 582</b>	<b>-201 991</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>96 958</b>	<b>125 892</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	5 500	2 000
	Skattekonto	78 455	70 861
	Klientmedel hos SBC	3 989 997	3 041 495
		<b>4 073 952</b>	<b>3 114 356</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Upplupna kreditfakturer hyra garageplatser	0	5 060
		<b>0</b>	<b>5 060</b>

**Not 12** KORTFRISTIGA  
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
HB aktieobligation 960 AE	200 000	0	0	201 800
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>201 800</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	3 101 861	3 124 415
Reservering enligt stadgar	311 000	311 000
Reservering enligt stämmobeslut	5 000 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 012 148	-333 554
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 400 713</b>	<b>3 101 861</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	5 396 092	5 468 092	2018-06-30
Handelsbanken	1,490 %	11 273 361	11 458 425	2019-10-30
Handelsbanken	1,390 %	14 277 000	14 357 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,380 %	18 545 539	18 737 223	2021-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 491 992</b>	<b>50 020 740</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-528 748	-448 748	
		<b>48 963 244</b>	<b>49 571 992</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 848 252 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	67 915 000	67 915 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Löner	3 960	0
Arvoden	75 900	71 640
Sociala avgifter	13 931	14 142
Ränta	79 244	104 756
Avgifter och hyror	440 235	449 359
	<b>613 270</b>	<b>639 897</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under första kvartalet installeras nytt portkodssystem till entrédörrarna. Nycklarna till dessa dörrar kommer att ersättas med taggar.

---

---

## Styrelsens underskrifter

---

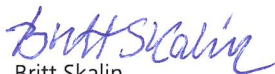
GÄVLE den 28/3 2018



Eira Andersson  
Ledamot



Tommy Andersson  
Ledamot



Britt Skalin  
Ledamot



Birgitta Sundkvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 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.

### Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2017 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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Gävle den

26 april 2018



Elisabeth Mårsell  
Godkänd revisor  
KPMG AB



Björn Hansson  
Förtroendevald revisor