



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morianen

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 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 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 1987-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

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

Styrelsen

Erika Baumgardt	Ordförande
Tommy Andersson	Ledamot
Birgit Johansson	Ledamot
Britt Skalin	Ledamot

Eva Bernhardsson	Suppleant
Mats Lind	Suppleant
Tommy Pettersson	Suppleant
Birgitta Sundkvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Edelbrink	Auktoriserad revisor	KPMG AB
-------------------	----------------------	---------

Valberedning

Birgitta Sundkvist
Kent Söderholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

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.

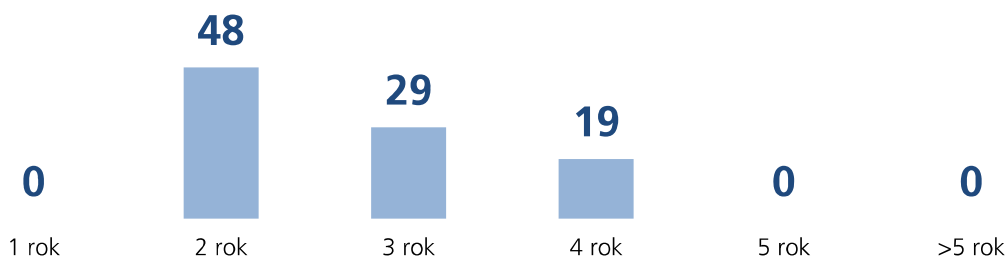
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 878 m², varav 7 222 m² utgör boyta 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
Ersta Hemtjänst i Gävle	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.

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

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Gästrum

Motionslokal

Snickarbod

Tvättstuga

Bastu

Kommentar

I föreningen finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra, tex. för egna födelsedagsfester. Medlemmar betalar 400 kr.

Tre gästrum med fyra respektive två bäddar finns att hyra för medlemmar. Det minsta rummet kostar 100 kr per natt att hyra, det större rummet med två bäddar kostar 200 kr/natt och rummet med 4 bäddar (2 sängar + bäddsoffa) kostar 300 kr/natt.

Ett enklare gym med löpband, motionscyklar, mm finns att disponera fritt av medlemmarna.

I ett av husens källarutrymme finns en snickarbod. Den disponeras fritt av medlemmarna.

I huset Södra Kansligatan 31 finns en gemensam tvättstuga med tre tvättmaskiner, torktumlare, elmangel och torkskåp. Sedan december 2018 ingår kostnaden för att använda tvättstugan i månadsavgiften.

I samma byggnad som motionslokalen finns en bastu, dusch och toalett. Sedan hösten 2019 ingår även användandet av bastun i månadsavgiften.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fasad (trä och plåtlist) hus 1	2024
Byte av dörrpartier i hus 2 o 3	2025
byte av värmepumpar	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	Ila Städ & Fastighetsservice AB
Service av hissarna	Hissbyggarna
Revisor	KPMG AB
Hisslarm	Lövestad Larmcentral och Telia
Filterbyten på frånluftsystem	Q Teknik AB
Fjärrvärme och el	Gävle Energi
Sophantering	Gästrike Återvinnare
TV, inkl bredband och telefoni	Tele2
Öppet nät hos Zitius	Zitius
Hissbesiktning	Kiwa

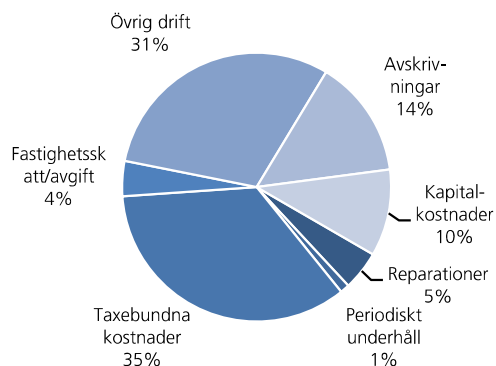
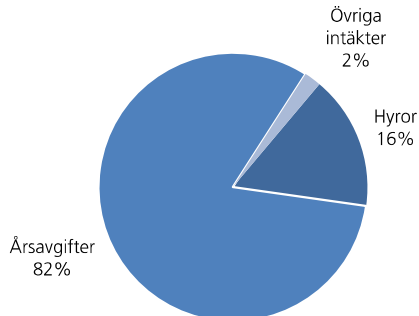
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 363 422	8 262 396
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 007 146	5 764 052
Finansiella intäkter	4 849	586
	6 011 995	5 764 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 251 871	3 467 908
Finansiella kostnader	450 271	513 488
Ökning av kortfristiga fordringar	81 951	4 514
Minskning av långfristiga skulder	1 589 520	589 520
Minskning av kortfristiga skulder	1 865	88 181
	5 375 478	4 663 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 999 939	9 363 422
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	636 517	1 101 026

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Bland annat har vindsförråden i Kungsgatshuset plastats in och rengjorts. Vidare har gavelspetsen mot Kålhagsgatan, på samma hus, tätats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	660	649	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	877	849	795	810
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 050	6 271	6 352	6 430
Elkostnad/m ² totalyta	67	37	30	30
Värmekostnad/m ² totalyta	66	70	63	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	30	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	65	73	82
Soliditet (%)	36	34	32	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 699	1 164	1 089	677
Nettoomsättning (tkr)	5 958	5 750	5 643	5 701

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	9 739 028	1 199 416	-522 980	9 062 592
S:a bundet eget kapital	14 770 055	1 199 416	-522 980	14 093 619
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 715 402	-1 199 416	1 687 476	8 227 341
Årets resultat	1 698 763	1 698 763	-1 164 496	1 164 496
S:a fritt eget kapital	10 414 165	499 347	522 980	9 391 838
S:a eget kapital	25 184 220	1 698 763	0	23 485 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 698 763
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 914 818
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 199 416
summa balanserat resultat	10 414 165

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

47 301
10 461 466

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 957 850	5 749 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 296	14 434
Summa rörelseintäkter		6 007 146	5 764 052

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 941 281	-3 107 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 300	-161 331
Personalkostnader	Not 6	-119 290	-198 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 091	-618 745
Summa rörelsekostnader		-3 862 961	-4 086 653

RÖRELSERESULTAT**2 144 185** **1 677 399****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 849	586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 271	-513 488
Summa finansiella poster		-445 422	-512 902

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**1 698 763** **1 164 496****ÅRETS RESULTAT****1 698 763** **1 164 496**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	59 403 714	60 014 805
Inventarier	Not 9	42 000	42 000
Summa materiella anläggningstillgångar		59 445 714	60 056 805
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 445 714	60 056 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		92 794	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 809 806	6 188 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 984	54 984
Summa kortfristiga fordringar		6 957 584	6 243 819
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 265 954	3 261 251
Summa kassa och bank		3 265 954	3 261 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 223 538	9 505 070
SUMMA TILLGÅNGAR		69 669 252	69 561 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll	Not 12	9 739 028	9 062 592
Summa bundet eget kapital		14 770 055	14 093 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 715 402	8 227 341
Årets resultat		1 698 763	1 164 496
Summa fritt eget kapital		10 414 165	9 391 838
SUMMA EGET KAPITAL		25 184 220	23 485 457
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 106 802	41 660 230
Summa långfristiga skulder		43 106 802	41 660 230
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	589 520	3 625 612
Leverantörsskulder		182 754	200 714
Skatteskulder		19 833	14 100
Övriga skulder		19 236	48 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	566 887	527 127
Summa kortfristiga skulder		1 378 230	4 416 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 669 252	69 561 875

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	125 år	125 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 913 863	4 763 786
Hyror lokaler momspliktiga	317 236	311 699
Hyror lokaler	257 848	245 100
Hyror parkering moms	2 880	2 880
Hyror parkering	48 000	48 000
Hyror garage	343 713	334 659
Elintäkter moms	14 400	14 400
Gemensamhetslokal	12 850	10 000
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Gästlägenhet	39 400	19 150
Öresutjämning	174	-56
	5 957 850	5 749 618

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	46 586	13 204
Övriga intäkter	2 710	1 230
	49 296	14 434

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	219 937	219 938
	Fastighetsskötsel beställning	3 626	3 972
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 425	0
	Snöröjning/sandning	52 809	39 105
	Städning entreprenad	0	1 708
	Städning enligt beställning	41 845	619
	Sotning	2 390	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 655	0
	Hissbesiktning	8 181	7 956
	Gemensamma utrymmen	14 478	13 633
	Garage/parkering	351 021	344 127
	Sophantering	130	0
	Gård	6 728	590
	Serviceavtal	43 064	15 565
	Förbrukningsmateriel	15 440	11 560
	Teleport/hissanläggning	0	4 535
	Fordon	0	8 287
		770 729	671 595
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	16 159
	Lokaler	21 822	24 179
	Gemensamma utrymmen	0	2 476
	Tvättstuga	13 323	4 873
	Sophantering/återvinning	718	0
	Vind	5 452	0
	Bastu/pool	0	7 581
	Entré/trapphus	25 320	30 330
	Lås	40 989	16 802
	VVS	13 832	15 989
	Ventilation	0	16 383
	Elinstallationer	6 719	4 926
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 523	0
	Hiss	61 063	11 317
	Tak	0	3 636
	Fönster	3 081	1 100
	Skador/klotter/skadegörelse	2 167	13 643
	Vattenskada	0	40 013
		204 009	209 407
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	419 622
	Tvättstuga	0	45 788
	Elinstallationer	0	57 570
	Fasad	47 301	0
		47 301	522 980
	Taxebundna kostnader		
	El	531 089	292 912
	Värme	519 647	549 218
	Vatten	299 038	283 143
	Sophämtning/renhållning	149 535	184 036
		1 499 308	1 309 309
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 689	56 373
	Kabel-TV	167 487	156 109
	Bredband	7 463	8 220
		235 639	220 702
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 294	173 754
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 941 281	3 107 748

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	8 722	4 771
	Inkassering avgift/hyra	1 487	463
	Hysesförluster	121	3 093
	Revisionsarvode extern revisor	17 702	16 959
	Föreningskostnader	8 812	3 175
	Styrelseomkostnader	7 567	2 633
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 670
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	112 010	109 614
	Administration	16 265	3 852
	Korttidsinventarier	9 527	2 499
	Konsultarvode	-1	871
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 850	7 730
		191 300	161 331
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 585	176 660
	Sociala kostnader	12 705	22 169
		119 290	198 829
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	561 503	561 503
	Markanläggning	49 588	49 588
	Inventarier	0	7 654
		611 091	618 745

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-9 482 015	-8 870 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 091	-611 091
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 093 106	-9 482 015
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 403 714	60 014 805
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 525 900	5 525 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 745 000	64 340 000
	Taxeringsvärde mark	33 102 000	23 029 000
		112 847 000	87 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	84 000 000
	Lokaler	3 847 000	3 369 000
		112 847 000	87 369 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	299 540	299 540
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	299 540	299 540
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-257 540	-249 886
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 654
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-257 540	-257 540
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 000	42 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	75 821	78 454
	Klientmedel hos SBC	5 679 257	5 051 647
	Fordringar	0	8 150
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		6 809 806	6 188 775
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 984	54 984
		54 984	54 984

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	9 062 592	8 532 410
	Reservering enligt stadgar	1 199 416	1 199 416
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-522 980	-669 234
	Vid årets slut	9 739 028	9 062 592

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,890 %	10 348 041	10 533 105	2024-10-30
	Handelsbanken	2,660 %	2 036 092	3 108 092	2027-04-30
	Handelsbanken	1,270 %	13 725 070	13 865 842	2025-04-30
	Handelsbanken	0,760 %	17 587 119	17 778 803	2026-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		43 696 322	45 285 842	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-589 520	-3 625 612	
			43 106 802	41 660 230	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 748 722 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 915 000	67 915 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	48 735	48 140
	Avgifter och hyror	518 152	478 987
		566 887	527 127

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 finns inga större underhållsarbeten inplanerade.

Styrelsens underskrifter

Gävle den / 2023

Erika Baumgardt
Ordförande

Tommy Andersson
Ledamot

Birgit Johansson
Ledamot

Britt Skalin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor
KPMG AB



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 2022 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 revisionssed i Sverige och 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 förlöpande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

DocuSigned by:

Camilla Edelbrink

2AB19ED7C03B461...

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se