

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Morianen



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.

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morianen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2047.
- 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 2002-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-21 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

Eira Andersson	Ordförande
Birgit Johansson	Vice ordförande
Tommy Andersson	Ledamot
Britt Skalin	Ledamot
Eva Bernhardsson	Suppleant
Mats Lind	Suppleant
Birgitta Sundkvist	Suppleant
Kent Söderholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Edelbrink	Ordinarie Extern	KPMG AB
Annan revisor från KPMG	Suppleant Extern	KPMG AB
Jonas Jämtberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jan Hallebro
Cay Johansson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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.

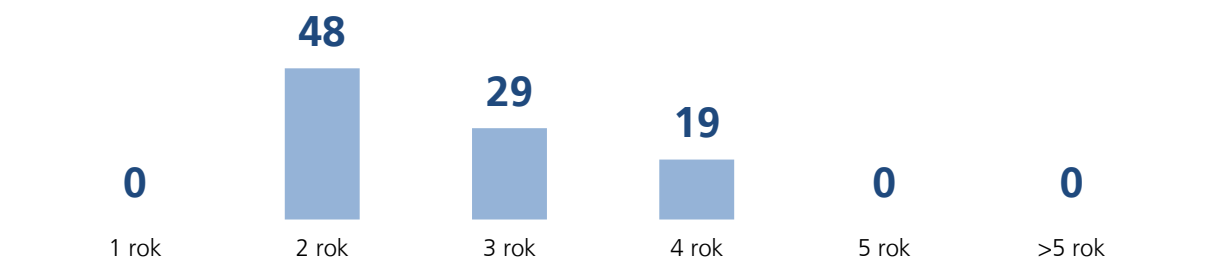
Värdeåret är 1988.

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
Ersta Hemtjänst i Gävle	282 m ²	Tills vidare
LåsCity i Gävle	318 m ²	Tills vidare
Södra Hårstudion	54 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	I föreningen finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra, t ex för egna födelsedagsfester. Medlemmar betalar 300 kr.
Gästrum	Tre gästrum med fyra respektive två bäddar finns att hyra för medlemmar. Det minsta rummet kostar 100 kr per natt att hyra, de övriga två kostar 200 kr per natt.
Motionslokal	Ett enklare gym med löpband, motionscyklar, roddmaskin mm finns till medlemmarnas förfogande.
Snickarbod	I ett av husens källarutrymme finns en snickarbod. Den disponeras fritt av medlemmarna.
Tvättstuga	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.
Bastu	I samma byggnad som gymmet finns en bastu, dusch och toalett. Sedan hösten 2019 ingår även användandet av bastun i månadsavgiften.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av hängrännor och stuprör	2020	
Hissrenovering	2020	Hissen i Södra Kungsgatan 36 renoverad
Planerat underhåll	År	
Översyn av samtliga balkongdörrar	2021	
Besiktning av stamledningarna	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

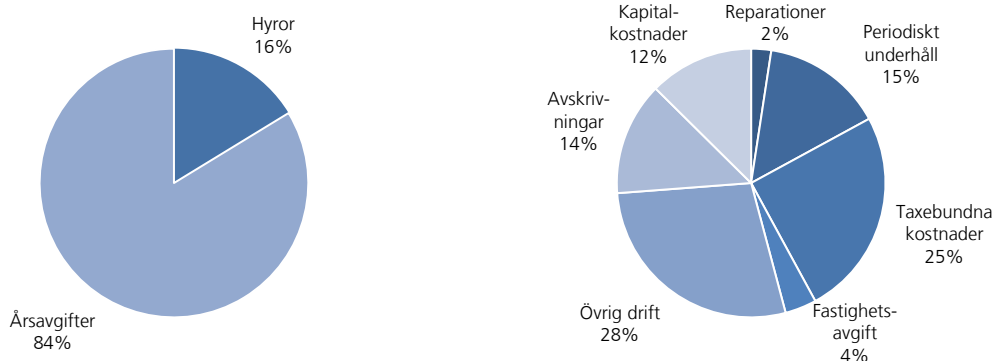
Aktiviteterna under 2020 har naturligtvis präglats av pågående pandemi. De sedvanliga aktiviteterna som städ dag, ärtsoppekväll och julpub ställdes in. Föreningens boulebanor användes flitigt under sommaren av många bouleintresserade medlemmar. Inomhusvarianten av boule liksom kortspel i föreningslokalen ställdes dock in. Under sommaren anordnades grillkvällar på innergården vilket blev ett uppskattat inslag för medlemmarna. Föreningens gym har använts flitigt. Regler för hur gymmet används har gjort att alla har kunnat träna utan risk för smittspridning.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 154 398	6 431 149
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 651 231	5 703 335
Finansiella intäkter	15	122
Minskning kortfristiga fordringar	4 054	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 345
	5 655 300	5 715 802
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 370 336	3 761 137
Finansiella kostnader	572 026	644 849
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 819
Minskning av långfristiga skulder	559 134	528 748
Minskning av kortfristiga skulder	45 807	0
	4 547 303	4 992 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 262 396	7 154 398
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 107 997	723 249

*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 1 429 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

Renoveringen av hissarna har fortsatt och slutfördes under verksamhetsåret med att hissen i Södra Kungsgatan 36 renoverades. Därmed är samtliga hissar renoverade.

Samtliga golv i trapphus och hissar har rengjorts och polerats.

Energideklaration genomfördes med mycket positivt resultat.

Årsstämman som skulle ha hållits den 24 mars ställdes in på grund av rådande pandemi. I stället genomfördes stämman den 28 maj med poströstning, vilket bidrog till att fler medlemmar än vanligt gjorde sin röst hörd.

Fyra stycken trafikavstängare har köpts in och placerats på innergården.

På innergården har också viss upprustning gjorts, bl a ytterligare plattrader i asfalten och kanter runt planteringar vilket skyddar gräsmattor och planteringar.

Under hösten erbjöds medlemmarna hjälp med att forsla bort grovsopor till återvinningen.

Under hösten gjordes också en utrensning av ej använda cyklar för att bereda mer plats för cyklar som är i bruk.

En upprustning av de lokaler som Ersta Hemtjänst hyr påbörjades. Arbetet kommer att fortsätta under våren 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	795	810	804	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 352	6 430	6 503	6 853
Elkostnad/m ² totalyta	30	30	31	36
Värmekostnad/m ² totalyta	63	67	64	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	24	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	82	86	100
Soliditet (%)	32	31	30	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 089	677	989	835
Nettoomsättning (tkr)	5 643	5 701	5 667	5 598

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	8 532 410	1 199 416	-1 054 103	8 387 097
S:a bundet eget kapital	13 563 437	1 199 416	-1 054 103	13 418 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 668 915	-1 199 416	1 731 299	7 137 032
Årets resultat	1 088 608	1 088 608	-677 196	677 196
S:a fritt eget kapital	8 757 523	-110 808	1 054 103	7 814 228
S:a eget kapital	22 320 961	1 088 608	0	21 232 353

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 088 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 868 332
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 199 416
summa balanserat resultat	8 757 524

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

669 234
9 426 758

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 642 825	5 700 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 406	2 490
Summa rörelseintäkter		5 651 231	5 703 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 019 440	-3 394 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 191	-190 876
Personalkostnader	Not 6	-179 705	-175 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-620 276	-620 276
Summa rörelsekostnader		-3 990 612	-4 381 412
RÖRELSERESULTAT		1 660 619	1 321 923
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 026	-644 849
Summa finansiella poster		-572 011	-644 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 088 608	677 196
ÅRETS RESULTAT		1 088 608	677 196

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 60 625 895	61 236 986
Inventarier	Not 9 49 654	58 839
Summa materiella anläggningstillgångar	60 675 549	61 295 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 675 549	61 295 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 5 079 665	3 969 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 54 984	54 984
Summa kortfristiga fordringar	5 134 709	4 024 921
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 264 820	3 270 665
Summa kassa och bank	3 264 820	3 270 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 399 530	7 295 586
SUMMA TILLGÅNGAR	69 075 079	68 591 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 532 410	8 387 097
Summa bundet eget kapital		13 563 437	13 418 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 668 915	7 137 032
Årets resultat		1 088 608	677 196
Summa fritt eget kapital		8 757 523	7 814 228
SUMMA EGET KAPITAL		22 320 961	21 232 353
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 507 039	31 788 748
Summa långfristiga skulder		27 507 039	31 788 748
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 368 323	14 645 748
Leverantörsskulder		147 565	230 298
Skatteskulder		11 638	6 646
Övriga skulder		14 818	18 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	704 735	669 464
Summa kortfristiga skulder		19 247 079	15 570 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 075 079	68 591 412

Noter

Belopp anges i 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 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år
Markanläggning	20år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 685 950	4 724 868
Hyror lokaler momspliktiga	293 762	303 110
Hyror lokaler	228 000	228 000
Hyror parkering moms	2 880	2 880
Hyror parkering	48 000	48 000
Hyror garage	338 415	339 576
Elintäkter moms	14 400	14 400
Tvättstuga	0	-1 380
Bastu	0	460
Gemensamhetslokal	3 400	12 750
Gästlägenhet	28 000	28 200
Öresutjämning	18	-19
	5 642 825	5 700 845

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	4 446	0
Övriga intäkter	3 960	2 490
	8 406	2 490

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	219 938	208 158
	Fastighetskötsel beställning	1 730	1 863
	Fastighetskötsel gård beställning	15 473	2 577
	Snöröjning/sandning	10 992	40 845
	Städning enligt beställning	37 000	28 966
	Hissbesiktning	18 286	19 706
	Myndighetstillsyn	21 044	1 081
	Gemensamma utrymmen	0	3 900
	Garage	344 415	341 146
	Sophantering	0	213
	Gård	1 137	921
	Serviceavtal	21 959	18 914
	Förbrukningsmateriel	8 505	8 993
	Teleport/hissanläggning	4 535	4 535
		705 014	681 817
	Reparationer		
	Lokaler	7 438	5 731
	Gemensamma utrymmen	0	625
	Tvättstuga	3 713	7 109
	Sophantering/återvinning	3 437	3 612
	Bastu/pool	0	1 886
	Entré/trapphus	0	22 526
	Lås	1 781	29 665
	VVS	29 771	4 075
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 697
	Ventilation	19 557	5 458
	Elinstallationer	15 152	0
	Hiss	644	9 011
	Tak	13 461	0
	Fasad	8 919	0
	Fönster	0	9 834
	Balkonger/altaner	0	1 950
	Mark/gård/utemiljö	0	28 937
	Skador/klotter/skadegörelse	3 821	1 808
	Vattenskada	4 929	11 105
		112 622	162 029
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	10 672
	Lokaler	65 070	106 028
	Tvättstuga	25 050	0
	Ventilation	0	123 235
	Hiss	407 500	775 000
	Fasad	0	39 168
	Mark/gård/utemiljö	171 614	0
		669 234	1 054 103
	Taxebundna kostnader		
	El	237 137	238 831
	Värme	495 876	525 904
	Vatten	232 634	190 538
	Sophämtning/renhållning	176 834	157 519
	Grovsopor	0	692
		1 142 481	1 113 483
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 118	54 297
	Kabel-TV	155 236	155 428
	Bredband	8 860	7 659
		219 215	217 384

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 874	165 882
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 019 440	3 394 698
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 609	5 014
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 464	15 969
	Föreningskostnader	4 044	2 563
	Styrelseomkostnader	3 626	3 904
	Fritids- och trivselkostnader	2 469	4 202
	Förvaltningsarvode	107 218	105 619
	Administration	4 707	6 645
	Korttidsinventarier	16 190	37 394
	Konsultarvode	2 175	1 356
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 790	7 360
		171 191	190 876
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	161 795	154 510
	Löner	0	1 800
	Sociala kostnader	17 910	19 252
		179 705	175 562
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	561 503	561 503
	Markanläggning	49 588	49 588
	Inventarier	9 185	9 185
		620 276	620 276

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 496 820	69 496 820
	Utgående anskaffningsvärde	69 496 820	69 496 820
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 259 834	-7 648 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 091	-611 091
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 870 924	-8 259 834
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 625 895	61 236 986
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 525 900	5 525 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 340 000	64 340 000
	Taxeringsvärde mark	23 029 000	23 029 000
		87 369 000	87 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	3 369 000	3 369 000
		87 369 000	87 369 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	299 540	299 540
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	299 540	299 540
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 701	-231 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 185	-9 185
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-249 886	-240 701
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 654	58 839
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	7 750
	Skattekonto	78 454	78 454
	Klientmedel hos SBC	4 997 575	3 883 733
	Inkasso	3 636	0
		5 079 665	3 969 937

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet fastighetsskötsel entreprenad	54 984	54 984
		54 984	54 984

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 387 097	7 909 196
	Reservering enligt stadgar	1 199 416	1 199 416
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 054 103	-721 515
	Vid årets slut	8 532 410	8 387 097

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Handelsbanken	0,890 %	10 718 169	10 903 233	2024-10-30
	Handelsbanken	1,310 %	3 180 092	3 252 092	2022-06-30
	Handelsbanken	1,270 %	14 006 614	14 117 000	2025-04-30
	Handelsbanken	1,380 %	17 970 487	18 162 171	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		45 875 362	46 434 496	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 368 323	-14 645 748	
			27 507 039	31 788 748	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 927 762 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 915 000	67 915 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	61 855	69 670
	Sociala avgifter	5 736	8 943
	Ränta	67 312	77 848
	Avgifter och hyror	569 832	513 003
		704 735	669 464

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Inga planerade större underhåll.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 28 / 1 2021


Eira Andersson
Ordförande


Birgit Johansson
Vice ordförande


Tommy Andersson
Ledamot


Britt Skalin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 2 2021
KPMG AB


Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Jonas Jämtberg
Förtroendevald 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 2020.

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 2020 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Falun den 19 februari 2021

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Jonas Jämtberg
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

