



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 och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. 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.

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.

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 bostadsrätt. 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

Välkommen till årsredovisningen för Brf Morianen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söder 73:3	2002	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Gävleborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 7 222 kvm och 5 lokaler om 713 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 935 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Sundkvist	Ordförande
Eva Bernhardsson	Styrelseledamot
Mats Liljedahl	Styrelseledamot
Tommy Pettersson	Styrelseledamot
Magnus Hillström	Suppleant
Sara Jansson	Suppleant
Marie-Louise Ehn Clark	Suppleant

Valberedning

Tommy Andersson, Britt Skalin och Mats Lind

Firmateckning

Tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johan Hultman Auktoriserad revisor Next Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-16. Nya stadgar antagna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Nya entrédörrar i de tre husen på Södra Kansligatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	ILA Städ & Fastighetsservice AB
Fjärrvärme och el	Gävle Energi
Hissbesiktning	Kiwa
Hisslarm	Lövestad Larmcentral och Telia
Revisor	Johan Hultman, Next Revision i Gävle AB
Service av hissarna	Nordic Lift Tech
Sophantering	Gästrike Återvinnare
Tele 2	TV, inkl bredband och telefoni

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen innehåller inga större underhållsåtgärder de närmsta åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 260 801	6 179 567	6 087 285	5 957 850
Resultat efter fin. poster	1 064 986	1 267 825	1 895 921	1 698 763
Soliditet (%)	42	41	38	36
Yttre fond	12 490 559	12 090 559	10 891 143	9 739 028
Taxeringsvärde	118 298 000	112 847 000	112 847 000	112 847 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	681	680	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,7	79,2	79,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 529	5 610	5 969	6 050
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 032	5 106	5 472	5 547
Sparande / kvm totalyta, kr	304	338	318	299
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	40	48	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	92	78	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	44	39	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	177	165	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	1,12	1,04	-
Räntekänslighet (%)	8,04	8,24	8,77	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 606 179	-	-	4 606 179
Upplåtelseavgifter	424 848	-	-	424 848
Fond, yttre underhåll	12 090 559	-	400 000	12 490 559
Balanserat resultat	9 958 554	1 267 825	-400 000	10 826 380
Årets resultat	1 267 825	-1 267 825	1 064 986	1 064 986
Eget kapital	28 347 966	0	1 064 986	29 412 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 226 380
Årets resultat	1 064 986
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	11 891 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	46 259
Balanseras i ny räkning	11 937 624

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 260 801	6 179 567
Övriga rörelseintäkter	3	42 025	29 950
Summa rörelseintäkter		6 302 826	6 209 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 923 000	-3 704 233
Övriga externa kostnader	9	-361 036	-285 219
Personalkostnader	10	-145 558	-259 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 268 940	-610 104
Övriga rörelsekostnader		-8 242	0
Summa rörelsekostnader		-4 706 776	-4 859 019
RÖRELSERESULTAT		1 596 050	1 350 497
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		176 599	383 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-707 663	-466 442
Summa finansiella poster		-531 064	-82 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 064 986	1 267 825
ÅRETS RESULTAT		1 064 986	1 267 825

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	56 666 616	57 885 972
Markanläggningar	13	247 950	297 534
Maskiner och inventarier	14	42 000	42 000
Summa materiella anläggningstillgångar		56 956 566	58 225 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 956 566	58 225 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 714	18 701
Övriga fordringar	15	4 250 271	3 866 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	328 757	233 848
Summa kortfristiga fordringar		4 585 742	4 119 145
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 818 164	7 612 944
Summa kassa och bank		8 818 164	7 612 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 403 906	11 732 089
SUMMA TILLGÅNGAR		70 360 472	69 957 595

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll		12 490 559	12 090 559
Summa bundet eget kapital		17 521 586	17 121 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 826 380	9 958 554
Årets resultat		1 064 986	1 267 825
Summa fritt eget kapital		11 891 365	11 226 380
SUMMA EGET KAPITAL		29 412 952	28 347 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 517 859	26 697 008
Summa långfristiga skulder		22 517 859	26 697 008
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 409 903	13 820 274
Leverantörsskulder		167 416	237 883
Skatteskulder		15 885	17 705
Övriga kortfristiga skulder		9 890	16 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	826 567	820 471
Summa kortfristiga skulder		18 429 661	14 912 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 360 472	69 957 595

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 596 050	1 350 497
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 268 940	610 104
	2 864 990	1 960 601
Erhållen ränta	186 892	351 690
Erlagd ränta	-710 614	-437 183
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 341 268	1 875 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 170	-169 359
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-69 638	268 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 184 460	1 974 702
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-589 520	-2 589 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-589 520	-2 589 520
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 594 940	-614 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 376 756	11 991 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 971 696	11 376 756

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morianen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	9,24 %
Fasader	4,38 %
Balkonger	4,16 %
Fönster	6,93 %
Stamledningar VA	4,62 %
Stamledningar Värme	1,89 %
Styr & övervakning	27,71 %
Ventilation	3,46 %
El	4,62 %
Hissar	13,86 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 963 212	4 914 072
Hysesintäkter lokaler	367 200	353 045
Hysesintäkter lokaler, moms	370 692	365 028
Hysesintäkter garage	363 240	352 093
Hysesintäkter p-plats	48 000	48 000
Hysesintäkter p-plats, moms	2 880	2 880
El, moms	21 000	36 000
Gemensamhetslokal	22 800	32 750
Övernattnings-/gästlägenhet	45 300	34 350
Påminnelseavgift	420	180
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	4 998	2 578
Överlåtelseavgift	19 624	16 836
Administrativ avgift	9 751	5 032
Andrahandsuthyrning	13 230	16 730
Vidarefakturerade kostnader	8 399	0
Öres- och kronutjämning	-4	-7
Summa	6 260 801	6 179 567

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 724	1 350
Försäkringsersättning	0	28 600
Återvunnen moms	38 301	0
Summa	42 025	29 950

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	219 553	219 969
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	368
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 008	10 318
Hissbesiktning	9 553	11 679
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	52 100
Gårdkostnader	3 254	5 475
Gemensamma utrymmen	346 902	365 592
Snöröjning/sandning	27 924	35 070
Serviceavtal	27 434	17 745
Förbrukningsmaterial	8 165	11 556
Summa	664 792	729 872

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	1 543	0
Hyseslokaler	4 422	2 849
Tvättstuga	12 350	6 173
Trapphus/port/entr	0	16 534
Dörrar och lås/porttele	5 339	13 603
Övernattn./gästlägenhet	0	691
Övriga gemensamma utrymmen	0	718
VVS	13 070	45 199
Ventilation	10 860	17 065
Elinstallationer	5 006	12 137
Hissar	33 165	40 532
Balkonger/altaner	32 066	0
Vattenskada	59 773	0
Skador/klotter/skadegörelse	846	35 750
Summa	178 442	191 251

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	46 259	0
Dörrar och lås	0	721 032
Tak	0	80 462
Summa	46 259	801 494

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	325 194	319 332
Uppvärmning	627 655	731 085
Vatten	431 499	351 296
Sophämtning/renhållning	176 857	189 164
Summa	1 561 205	1 590 878

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 531	0
Självrisk	0	53 954
Kabel-TV	185 301	137 506
Bredband	6 986	4 329
Fastighetsskatt	208 484	194 950
Summa	472 302	390 739

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	12 595	8 287
Juridiska åtgärder	0	15 969
Inkassokostnader	0	1 517
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 111	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 583	43 538
Styrelseomkostnader	5 903	6 741
Fritids och trivselkostnader	6 121	12 496
Föreningskostnader	20 817	24 407
Förvaltningsarvode enl avtal	125 557	120 095
Överlåtelsekostnad	26 754	22 066
Pantsättningskostnad	7 056	5 152
Korttidsinventarier	36 689	3 393
Administration	17 571	11 042
Konsultkostnader	61 429	10 516
Bostadsrätterna Sverige	7 850	0
Summa	361 036	285 219

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	139 855	208 730
Löner till kollektivanst	0	6 145
Arbetsgivaravgifter	5 703	44 588
Summa	145 558	259 463

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	707 663	466 442
Summa	707 663	466 442

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 505 065	68 505 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 505 065	68 505 065
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 619 092	-10 058 572
Årets avskrivning	-1 219 356	-560 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 838 448	-10 619 092
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 666 616	57 885 972
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 525 900</i>	<i>5 525 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 269 000	79 745 000
Taxeringsvärde mark	31 029 000	33 102 000
Summa	118 298 000	112 847 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	991 755	991 755
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	991 755	991 755
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-694 221	-644 637
Årets avskrivning	-49 584	-49 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-743 805	-694 221
Utgående restvärde enligt plan	247 950	297 534

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 103	236 103
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 103	236 103
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-194 103	-194 103
Utgående ackumulerad avskrivning	-194 103	-194 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 000	42 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	96 739	102 784
Transaktionskonto	3 095 140	2 693 512
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 250 271	3 866 596

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	114 565	17 774
Förutbet fast skötsel	54 856	54 984
Förutbet försäkr premier	78 586	71 531
Förutbet kabel-TV	46 935	46 406
Förutbet bredband	1 578	1 423
Upplupna intäkter	10 450	9 650
Upplupna ränteintäkter	21 787	32 080
Summa	328 757	233 848

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2029-04-30	2,82 %	13 302 754	13 443 526
Stadshypotek	2027-04-30	2,66 %	1 820 092	1 892 092
Stadshypotek	2028-10-30	2,79 %	7 792 849	7 977 913
Stadshypotek	2026-07-30	0,76 %	17 012 067	17 203 751
Summa			39 927 762	40 517 282
Varav kortfristig del			17 409 903	13 820 274

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 980 162 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 058	354
Uppl kostn el	34 484	36 958
Uppl kostnad Värme	70 263	76 879
Uppl kostnad Extern revisor	24 375	21 875
Uppl kostn räntor	74 359	77 310
Uppl kostn vatten	20 093	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 411	1 439
Uppl kostnad arvoden	60 975	69 345
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 670	21 788
Förutbet hyror/avgifter	529 879	514 523
Summa	826 567	820 471

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 915 000	67 915 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gävle

Birgitta Sundkvist
Ordförande

Eva Bernhardsson
Styrelseledamot

Mats Liljedahl
Styrelseledamot

Tommy Pettersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Next Revision AB
Johan Hultman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 22:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

B1uLM-HTZI

ENVELOPE ID:

HyvLfbBTWg-B1uLM-HTZI

DOCUMENT NAME:

Brf Morianen, 716413-4871 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

246aeb04287dbf5f28c74b7f36bcc458ed8c31e7625a48

3645d38c9cfc4cf462026d4be3c53c2caf45b66d4ac9aba

80d1fc2f8fadb36cd4d4c9fd6b2af001b7c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stig Tommy Pettersson tommy.pettersson58@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:40 21.04.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.255.216
2. Birgitta Kristina Sundkvist birgitta.sundkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 23:32 21.04.2026 23:30	eID Low	Swedish BankID IP: 212.119.51.20
3. EVA BERNHARDSSON eva.bernhardsson@mail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:06 22.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.185.213
4. Mats Olof Liljedahl mattzliljedahl@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:06 21.04.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.191.144
5. Johan Olof Kristofer Hultman johan@nextrev.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 22:02 23.04.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.23.132.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morianen

Org.nr 716413-4871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morianen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 de 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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. Risken 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 Brf Morianen för räkenskapsåret 2025 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Gävle, den dag som framgår enligt min elektroniska signatur

Next Revision AB

Johan Hultman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 22:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

HJulzbBpZg

ENVELOPE ID:

ByD8GbBpbl-HJulzbBpZg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Morianen.pdf

3 pages

SHA-512:

68056c824ce289067cd474fcb85c348420b9231280375
ba4e7e10ae37e972b2993c285000f6f6d50bde9bd241ad
396fc137285d963f1d87ea4d6e992dad48dd7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Kristofer Hultman	Signed	23.04.2026 22:01	eID	Swedish BankID
johan@nextrev.se	Authenticated	23.04.2026 22:00	Low	IP: 84.23.132.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

