

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Morianen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morianen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Edelbrink
Jonas Jämtberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG AB

Valberedning

Jan Hallebro
Cay Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

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.

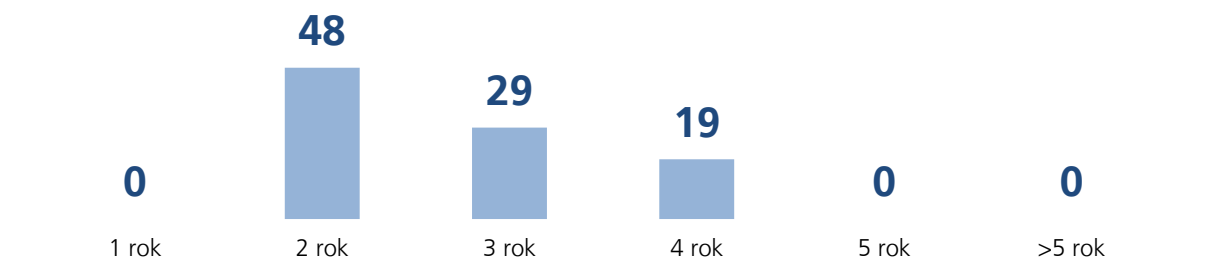
Värdeåret är 1988.

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 maskiner, 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
Reparation av fasad	2019	Hus 3
Justering av ventilation och värme	2019	Alla lägenheter
Hissrenovering	2019	Hissarna i S Kansligatan 29 samt S Kungsg. 38 B renoverade.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av stamledningarna	2020	
Hissrenovering	2020	Renovering av hissen i S Kungsgatan 36.

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
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

Övrig information

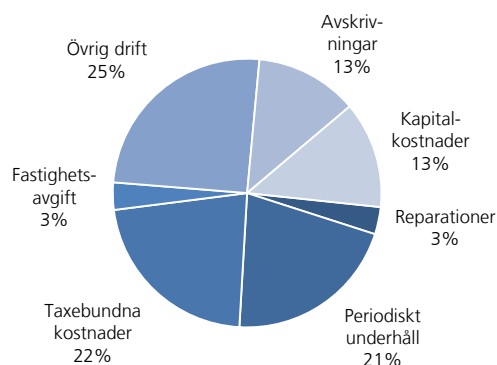
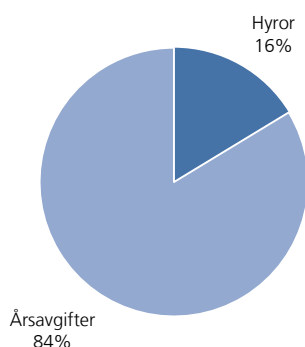
De sedvanliga aktiviteterna har ägt rum även detta år. En välbesökt städdag genomfördes i maj med efterföljande korvgrillning. En torsdagskväll i oktober bjöds medlemmarna in, att till självkostnadspris, äta hemlagad ärtsoppa. Ca 60 personer deltog. I december genomfördes en traditionsenlig julpub med skinksmörgås och öl/julmust. Föreningens boulebana används flitigt av många bouleintresserade medlemmar, vanligtvis två gånger i veckan. Under vintern spelar man i stället en inomhusvariant av boule på borden i föreningslokalen. Den lokalen används också till kortspel av många medlemmar. Under året inköptes fler redskap i gymmet och medlemmarna inbjöds till ett par träffar för en genomgång av hur redskapen kan användas.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 431 149	7 259 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 703 335	5 668 831
Finansiella intäkter	122	61
Minskning kortfristiga fordringar	0	586
Ökning av kortfristiga skulder	12 345	71 238
	5 715 802	5 740 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 761 137	3 359 888
Finansiella kostnader	644 849	680 094
Ökning av kortfristiga fordringar	57 819	0
Minskning av långfristiga skulder	528 748	2 528 748
	4 992 553	6 568 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 154 398	6 431 149
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	723 249	-828 014

*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 1 377 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 fortsätter tills samtliga hissar är renoverade. Under året har hissarna i S Kungsgatan 34 och 38B renoverats.

Under våren upptäcktes en spricka i fasaden på S Kansligatan 31 som lagades omgående. Likaså åtgärdades en fuktfläck i fasaden på S Kungsgatan.

Tidigare har polettmaskinen till tvättstugan tagits bort och under hösten togs även polettmaskinen till bastun bort.

Styrelsen beslutade att stänga expeditionen som varit öppen för medlemmar varje tisdag. I stället kan medlemmarna vid behov ringa någon av de två kontaktpersoner som utsetts av styrelsen.

En brandsyn genomfördes under hösten utan några större anmärkningar.

I föreningslokalen har en handikapptoilet installerats.

I gemensamhetsytorna på innergården har nya buskar planterats.

Samtliga entrédörrar har försetts med ramper vilket underlättar för in- och utpassage med rullstol och rullator.

Under året har fläktmotorer bytts i Kungsgatshuset. I samtliga lägenheter i föreningen har frånluftsystemet justerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	810	804	764	756
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 430	6 503	6 853	6 926
Elkostnad/m ² totalyta	30	31	36	42
Värmekostnad/m ² totalyta	67	64	63	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	86	100	118
Soliditet (%)	31	30	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	677	989	835	320
Nettoomsättning (tkr)	5 701	5 667	5 598	5 559

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	8 387 097	1 199 416	-721 515	7 909 196
S:a bundet eget kapital	13 418 124	1 199 416	-721 515	12 940 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 137 032	-1 199 416	1 710 400	6 626 048
Årets resultat	677 196	677 196	-988 885	988 885
S:a fritt eget kapital	7 814 228	-522 220	721 515	7 614 933
S:a eget kapital	21 232 353	677 196	0	20 555 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	677 196
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 336 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 199 416
summa balanserat resultat	7 814 229

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

1 054 103
8 868 332

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 700 845	5 667 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 490	1 530
Summa rörelseintäkter		5 703 335	5 668 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 394 698	-2 957 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 876	-208 328
Personalkostnader	Not 6	-175 562	-193 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-620 276	-640 025
Summa rörelsekostnader		-4 381 412	-3 999 913
RÖRELSERESULTAT		1 321 923	1 668 918
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 849	-680 094
Summa finansiella poster		-644 727	-680 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		677 196	988 885
ÅRETS RESULTAT		677 196	988 885

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	61 236 986	61 848 077
Inventarier Not 9	58 839	68 024
Summa materiella anläggningstillgångar	61 295 825	61 916 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 295 825	61 916 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	36
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 969 937	3 242 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	54 984	3 150
Summa kortfristiga fordringar	4 024 921	3 245 937
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 270 665	3 268 581
Summa kassa och bank	3 270 665	3 268 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 295 586	6 514 518
SUMMA TILLGÅNGAR	68 591 412	68 430 619

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 031 027	5 031 027
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 387 097	7 909 196
Summa bundet eget kapital		13 418 124	12 940 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 137 032	6 626 048
Årets resultat		677 196	988 885
Summa fritt eget kapital		7 814 228	7 614 933
SUMMA EGET KAPITAL		21 232 353	20 555 157
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 788 748	46 434 496
Summa långfristiga skulder		31 788 748	46 434 496
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 645 748	528 748
Leverantörsskulder		230 298	247 258
Skatteskulder		6 646	14 107
Övriga skulder		18 155	7 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	669 464	643 163
Summa kortfristiga skulder		15 570 311	1 440 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 591 412	68 430 619

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	125 år	125 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 724 868	4 724 868
Hyror lokaler momspliktiga	303 110	296 637
Hyror lokaler	228 000	231 000
Hyror parkering moms	2 880	3 360
Hyror parkering	48 000	48 000
Hyror garage	339 576	321 498
Elintäkter moms	14 400	5 600
Tvättstuga	-1 380	7 380
Bastu	460	900
Gemensamhetslokal	12 750	8 350
Gästlägenhet	28 200	19 800
Öresutjämning	-19	-92
	5 700 845	5 667 301

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 490	1 530
	2 490	1 530

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	208 158	196 386
	Fastighetsskötsel beställning	1 863	2 664
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 577	4 391
	Snöröjning/sandning	40 845	61 626
	Städning enligt beställning	28 966	4 261
	Hissbesiktning	19 706	6 521
	Myndighetstillsyn	1 081	1 050
	Gemensamma utrymmen	3 900	558
	Garage	341 146	323 899
	Sophantering	213	0
	Gård	921	2 085
	Serviceavtal	18 914	19 818
	Förbrukningsmateriel	8 993	7 968
	Teleport/hissanläggning	4 535	4 535
		681 817	635 762
	Reparationer		
	Lokaler	5 731	30 816
	Gemensamma utrymmen	625	0
	Tvättstuga	7 109	3 364
	Sophantering/återvinning	3 612	0
	Bastu/pool	1 886	0
	Entré/trapphus	22 526	0
	Lås	29 665	6 407
	VVS	4 075	19 027
	Värmeanläggning/undercentral	18 697	5 391
	Ventilation	5 458	23 410
	Hiss	9 011	14 709
	Huskropp utvändigt	0	8 572
	Fönster	9 834	9 743
	Balkonger/altaner	1 950	0
	Mark/gård/utemiljö	28 937	1 337
	Skador/klotter/skadegörelse	1 808	4 903
	Vattenskada	11 105	0
		162 029	127 679
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	10 672	59 235
	Lokaler	106 028	0
	Ventilation	123 235	289 354
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	372 926
	Hiss	775 000	0
	Fasad	39 168	0
		1 054 103	721 515
	Taxebundna kostnader		
	El	238 831	242 228
	Värme	525 904	503 814
	Vatten	190 538	190 046
	Sophämtning/renhållning	157 519	154 152
	Grovsopor	692	2 362
		1 113 483	1 092 603
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 297	52 720
	Kabel-TV	155 428	160 186
	Bredband	7 659	7 334
		217 384	220 240
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 882	160 032

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 394 698	2 957 831
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 014	12 620
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 969	17 330
	Föreningskostnader	2 563	4 402
	Styrelseomkostnader	3 904	5 445
	Fritids- och trivselkostnader	4 202	39 479
	Förvaltningsarvode	105 619	102 429
	Administration	6 645	6 045
	Korttidsinventarier	37 394	13 217
	Konsultarvode	1 356	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 360	7 360
		190 876	208 328
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	154 510	161 260
	Löner	1 800	3 790
	Sociala kostnader	19 252	28 679
		175 562	193 729
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	561 503	561 503
	Markanläggning	49 588	49 588
	Inventarier	9 185	28 934
		620 276	640 025

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-7 648 743	-7 037 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 091	-611 091
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 259 834	-7 648 743
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 236 986	61 848 077
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 525 900	5 525 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 340 000	53 213 000
	Taxeringsvärde mark	23 029 000	16 155 000
		87 369 000	69 368 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	66 200 000
	Lokaler	3 369 000	3 168 000
		87 369 000	69 368 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-231 516	-202 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 185	-28 934
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-240 701	-231 516
	Redovisat restvärde vid årets slut	58 839	68 024

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	7 750	0
	Skattekonto	78 454	80 183
	Klientmedel hos SBC	3 883 733	3 162 568
		3 969 937	3 242 751

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Uppl hyresintäkter gemensamhetslokal	0	3 150
	Förutbet fastighetsskötsel entreprenad	54 984	0
		54 984	3 150

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	7 909 196	7 400 713
	Reservering enligt stadgar	1 199 416	1 199 416
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-721 515	-690 933
	Vid årets slut	8 387 097	7 909 196

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
	Handelsbanken	1,310 %	3 252 092	3 324 092
	Handelsbanken	0,890 %	10 903 233	11 088 297
	Handelsbanken	1,390 %	14 117 000	14 197 000
	Handelsbanken	1,380 %	18 162 171	18 353 855
	Summa skulder till kreditinstitut		46 434 496	46 963 244
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 645 748	-528 748
			31 788 748	46 434 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 790 756 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 915 000	67 915 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	0	3 790
	Arvoden	69 670	73 200
	Sociala avgifter	8 943	13 318
	Ränta	77 848	75 597
	Avgifter och hyror	513 003	477 258
		669 464	643 163

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Renovering av hiss i S Kungsgatan 36. Besiktning av stamledningarna.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 3, 2 2020



Eira Andersson
Ordförande



Birgit Johansson
Vice ordförande



Tommy Andersson
Ledamot



Britt Skalin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2020
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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 bero. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019 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. 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 trygghetssätt.

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 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 2 mars 2020

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Jonas Jämtberg
Förtroendevald revisor