



Årsredovisning 2025

Brf Marinan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Marinan med säte i Borgholm org.nr. 769621-9026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Borgholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Borgholm Byxelkrok 1:6 | Borgholms kommun | 10 år | 2031-12-31 | 2011 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 400 |
| 18 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 745 |
| Totalt 19 objekt | | 1 145 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 14 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Hans Bundgaard | Ordförande | 2025-01-01 | |
| Sven Nilsson | Ledamot | 2025-01-01 | 2025-04-18 |
| Jeanette Pernergard | Ledamot | 2025-01-01 | |
| Michael Olofsson | Suppleant | 2025-01-01 | |
| Anna Sandberg | Ledamot | 2025-04-18 | |
| Hjalmar Olsson | Suppleant | 2025-01-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Bundgaard, Jeanette Pernergard och Anna Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Hans Bundgaard, Jeanette Pernergard och Anna Sandberg.

Revisorer har varit: Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anna Sandberg och Carol Olofsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-18. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-02-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2021 | Ocab AB har genomfört radonmätning Gemensam varmvattenberedare till lägenhet 1, 18 och tvättstuga Installation av nya brandlarm i samtlig lägenheter Balkongreovering på plan 2 |
| 2022 | Färdigställande av balkongreovering på plan 2 förutom lgh 11 |
| 2023 | Färdigställande av takavrinningen Påbörjat Dränering Nivåreglering och byte av plattor på uteplatserna |
| 2024 | Dränering Underhåll och målning fasad Markarbete och plattläggning |
| 2025 | Byte av panel på fasaden mot havet |

Under år 2025 har nedan åtgärder genomförts:

- Gården har fått en upprustning
 - nivåreglerat så vatten rinner rätt
 - volden mot Sjöstugan har delvist tagits bort
 - Uteplats har anlagts med plattor och grillplats
- Renovering av källarförrådet är färdigställd efter sanering av fuktskada.
- Den sista av balkongarna renoverades
- Nytt trall på uteplatserna och entren på framsidan
- Vattenläckage från taket åtgärdat
- OVK påbörjat, Restaurangen godkänd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---------------------------------|
| 2026 | OVK besiktning |
| 2027 | Översyn av fastighetens stammar |
| 2028 | Fasadrenovering |

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm | 233 | 259 | 52 | 165 | 102 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 692 | 1 823 | 819 | 491 | 579 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 692 | 1 823 | 819 | 491 | 579 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Energikostnad, kr/kvm | 179 | 184 | 169 | 166 | 157 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 801 | 830 | 684 | 530 | 505 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 96 | 89 | 75 | 89 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 839 | 865 | 768 | 712 | 566 |
| Nettoomsättning, tkr | 960 | 991 | 824 | 815 | 648 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -710 | 41 | -660 | -345 | -241 |
| Soliditet, % | 92 | 92 | 96 | 96 | 97 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till

föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgift ingårel som debiteras efter förbrukning, värme och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 231 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 2% från och med 1/2-2026.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 26 825 000 | 0 | 0 | 26 825 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 165 669 | 0 | -165 669 | 0 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 26 990 669 | 0 | -165 669 | 26 825 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -2 528 834 | 41 148 | 165 669 | -2 322 017 |
| Årets resultat, kr | 41 148 | -41 148 | -709 950 | -709 950 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -2 487 686 | 0 | -544 281 | -3 031 967 |
| S:a eget kapital, kr | 24 502 983 | 0 | -709 950 | 23 793 033 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 345 000 kr samt ianspråktagande skett med 510 669 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 487 686 |
| Årets resultat, kr | -709 950 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -345 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 510 669 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -3 031 967 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -3 031 967 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|-------|-----------------------------|---------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 960 495 | 990 549 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 960 495 | 990 549 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 201 837 | -492 919 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -139 442 | -134 462 |
| Personalkostnader | Not 5 | -42 752 | -40 019 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -220 979 | -220 979 |
| Avskrivningar av finansiella anläggningstillgångar | Not 7 | -12 377 | -12 377 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 617 387 | -900 756 |
| RÖRELSERESULTAT | | -656 891 | 89 793 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 19 573 | 49 570 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -72 632 | -98 215 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -53 058 | -48 645 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -709 950 | 41 148 |
| ÅRETS RESULTAT | | -709 950 | 41 148 |

BALANSRÄKNING

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 23 423 816 | 23 644 795 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 23 423 816 | 23 644 795 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Tomträtt Borgholm Byxelkrok 1:6 | Not 9 | 1 311 923 | 1 324 300 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 311 923 | 1 324 300 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 735 739 | 24 969 095 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 150 030 | 38 730 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 197 395 | 397 666 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 22 592 | 36 191 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 370 016 | 472 587 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 763 272 | 1 338 179 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 763 272 | 1 338 179 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 133 288 | 1 810 766 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 869 027 | 26 779 861 |

BALANSRÄKNING

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 26 825 000 | 26 825 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 165 669 | |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>26 825 000</u> | <u>26 990 669</u> | |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | -2 322 017 | -2 528 834 | |
| Årets resultat | -709 950 | 41 148 | |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | <u>-3 031 966</u> | <u>-2 487 686</u> | |
| Summa eget kapital | <u>23 793 034</u> | <u>24 502 983</u> | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 0 | 1 711 000 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>0</u> | <u>1 711 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 937 500 | 376 500 |
| Leverantörsskulder | | 33 175 | 43 192 |
| Skatteskulder | | 0 | 2 882 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 12 | 11 842 | 13 905 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 93 477 | 129 399 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>2 075 994</u> | <u>565 878</u> |
| Summa skulder | | <u>2 075 994</u> | <u>2 276 878</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>25 869 027</u> | <u>26 779 861</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | -656 891 | 89 793 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 233 356 | 233 356 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| | <u>-423 535</u> | <u>323 149</u> |
| Erhållen ränta | 25 839 | 40 760 |
| Erlagd ränta | -75 710 | -84 683 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>-473 406</u> | <u>279 226</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -105 852 | 105 785 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -47 806 | 23 420 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>-627 064</u> | <u>408 431</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -150 000 | 1 150 000 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-150 000</u> | <u>1 150 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | <u>-777 064</u> | <u>1 558 431</u> |
| Likvida medel vid årets början | 1 735 567 | 177 136 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>958 503</u> | <u>1 735 567</u> |
| | <u>-777 064</u> | <u>1 558 431</u> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 1 055 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 521 508 | 521 508 |
| Årsavgifter lokaler | 279 984 | 279 984 |
| Årsavgift el | 115 762 | 149 142 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 36 480 | 36 480 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 6 762 | 3 439 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | -1 | -4 |
| | 960 495 | 990 549 |
| I Årsavgift ingår värme, vatten och el. | | |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -43 883 | -47 658 |
| El | -150 297 | -163 704 |
| Tomträttsavgäld | -7 215 | -14 430 |
| Vatten | -54 758 | -47 364 |
| Renhållning | -18 281 | -14 696 |
| Serviceavtal | 0 | -9 113 |
| Förvaltningskostnader | -62 460 | -57 017 |
| Försäkringar | -82 168 | -77 329 |
| Fastighetsskatt | -18 816 | -20 642 |
| Periodiskt underhåll | -755 581 | -34 331 |
| Övriga driftskostnader | -8 378 | -6 635 |
| | -1 201 837 | -492 919 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll tvättstuga | -12 719 | 0 |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | -24 286 | 0 |
| Underhåll huskropp utvändigt | -638 701 | -531 |
| Underhåll balkonger | -63 000 | -18 600 |
| Underhåll mark och utemiljö | -16 875 | -15 200 |
| | -755 581 | -34 331 |
| Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -16 926 | -16 880 |
| Övriga förvaltningskostnader | -52 994 | -54 495 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -6 760 | -3 439 |
| Föreningsverksamhet | 0 | -708 |
| Konsulter | -5 525 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -4 095 | -19 017 |
| Stämman och styrelse | -2 311 | -3 524 |
| Arrende, hyra, leasing | -50 830 | -36 400 |
| | -139 442 | -134 462 |
| Not 5 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -34 380 | -31 500 |
| Sociala avgifter | -8 372 | -8 519 |
| | -42 752 | -40 019 |

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 6 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | <u>-220 979</u> | <u>-220 979</u> |
| | -220 979 | -220 979 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Tomträtt Borgholm Byxelkrok 1:6 | <u>-12 377</u> | <u>-12 377</u> |
| | -12 377 | -12 377 |

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

25 467 124 25 467 124

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25 467 124 25 467 124

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 822 329 -1 601 350

Årets avskrivningar byggnader

-220 979 -220 979

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 043 308 -1 822 329

Utgående redovisat värde

23 423 816 23 644 795

Redovisade värden byggnader

23 423 816 23 644 795

Fastighetsbeteckning: Byxelkrok 1:6

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Bostäder hyreshus | 1980 | 2 932 000 | 600 000 | 3 532 000 | 4 601 000 |
| Lokaler | | 637 000 | 185 000 | 822 000 | |
| | | 3 569 000 | 785 000 | 4 354 000 | 4 601 000 |

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning

9 500 000 9 500 000

varav i eget förvar

-2 500 000 -2 500 000

Summa ställda säkerheter**7 000 000 7 000 000****Not 9 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Ingående anskaffningsvärden

1 485 201 1 485 201

Utgående anskaffningsvärden

1 485 201 1 485 201

Ingående avskrivningar

-160 901 -148 524

Årets avskrivningar

-12 377 -12 377

Utgående avskrivningar

-173 278 -160 901

Utgående redovisat värde**1 311 923 1 324 300****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

195 231 397 388

Skattekonto

168 108

Övrig skattefordran

1 996 170

197 395 397 666**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

6 958 6 626

Upplupna ränteutgifter

2 544 8 810

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 090 20 755

22 592 36 191**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| Handelsbanken | | | 763 272 | 1 338 179 |
| | | | 763 272 | 1 338 179 |

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,50% | 2026-04-15 | 1 300 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,35% | 2026-06-03 | 375 000 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,55% | 2026-03-29 | 75 000 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,61% | 2026-05-19 | 187 500 | 50 000 |
| | | | 1 937 500 | 150 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 0 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 1 937 500 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 1 937 500 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 3,35% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 600 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 1 187 500 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | Nej |

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | 11 842 | 13 905 |
| | 11 842 | 13 905 |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 13 215 | 15 102 |
| Upplupna räntekostnader | 11 003 | 14 081 |
| Upplupen revision | 16 000 | 15 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 53 259 | 85 216 |
| | 93 477 | 129 399 |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-27 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Anna Sandberg.....
Hans Bundgaard.....
Jeanette Pernergard

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening MARINAN, org.nr. 769621-9026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening MARINAN för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening MARINAN för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Marinan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573879780**

Hans Bundgaard

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:49:25



Jeanette Pernergard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:31:31



Anna Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:54:20



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:45:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Marinan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574244955**

Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:45:42



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.