

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Orust Marina





Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orust Marina

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Orust kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall 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 kan behövas, det är därför viktigt att ekonomin är i balans och att årliga avsättningar till fond för underhåll görs. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan då variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen är ny med ett nybyggda hus och därmed har det ej varit aktuellt med en underhållsplan från start. En sådan kommer att utföras.
- Inga större underhåll är planerade närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till kommande underhåll, se fondnoten.
- Föreningens lån amorteras årligen, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer att sänkas med 6,5% from. 1 Januari 2022 pga kraftigt förbättrade lånevilkor.

För fler detaljer och mer information om de olika delarna, se längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-19 och stadgarna registrerades 2011-04-08. Nya stadgar anpassade till föreningen och ny lagstiftning registrerades 2020-08-31 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Orust kommun.

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

Styrelsen

Mille Milakovic	Ordförande	vald tom 2023
Nina Salsten	Sekreterare	vald tom 2022
Steinar Mjaerum	Ledamot	vald tom 2022
Henrik Nilsson	Ledamot	vald tom 2023
Jan Swedenborg	Ledamot (tillträde 2021-05-02)	vald tom 2023

Styrelsen har under året avhållit 6 stycken protokollförda möten.

Revisor

Magnus Emilsson med supleant Susanne Andersson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbetäckning	Förvärv	Kommun
SÖBBEN 1:152	Augusti 2018	Orust

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Uppvärmning sker via enskilda frånluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 stycken flerbostadshus i 2 plan med adresserna Såten, Henån. Värdeåret är 2018.

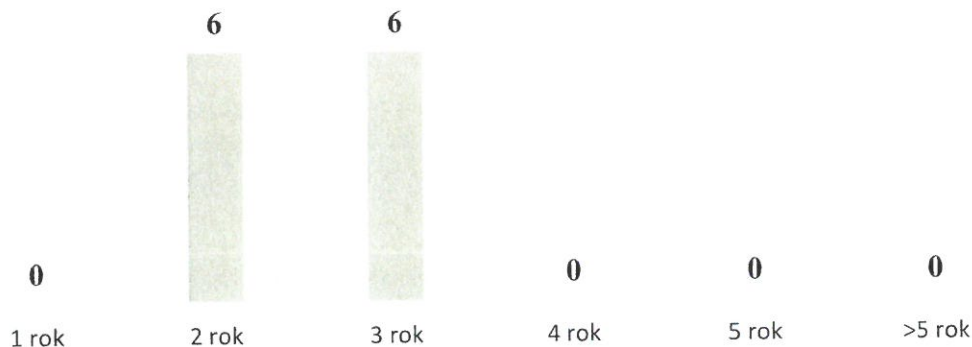
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 810 m², hela ytan utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter:

- 6 st 2 rok, 62 m².
- 6 st 3 rok, 73 m².

Lägenhetsfördelning:



Tekniskt status

Föreningen är nybildad med nybyggd fastighet. Det har ännu inte funnits behov av att upprätta en underhållsplan. Detta kommer att utföras längre fram.

Nedanstående underhåll/åtgärder har utförts eller planeras:

Utfört underhåll/åtgärd	År	Kommentar
Byte/förstärkning mittstolpe balk.räcken vån 2	2021	
Diverse ommålningsarbete färgade partier	2021	
Ombyggnad strandtrappa mellan Hus 2 och 3	2021	
Byggnation av stödmur Hus 2	2021	
Installation av Luft/luftvärmepump 5 lgh	2021	Resp lgh har kostnadsansvar
Installation av solceller 3 lgh	2021	Resp lgh har kostnadsansvar
Byggnad av skåp för solceller Hus 1 och 3	2021	
Montering av laddstolpar	2020	
2-års besiktning av fastighet	2020	
Inglasning av 1 lgh balkong på markplan	2020	Resp lgh har kostnadsansvar
Staket monterade vid 2 nivåskillnader	2019	Vid parkeringarna
Ringklockor införskaffade till resp lgh	2019	
Inglasning av 3 lgh balkonger på markplan	2019	Resp lgh har kostnadsansvar
Utbyggnad av balkonger vån 1 och 2 hus 3	2018	Resp lgh har kostnadsansvar

Planerat underhåll/åtgärd	År	Kommentar
Inget planerat underhåll. Fastigheten är under garanti.		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia/Novab
Internetuppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Brf Orust Marina
Lägenhetsförteckning	Brf Orust marina
Ekonomisk (administrativ) förvaltning	HSB Norra Bohuslän
Lån	Danske Bank

Föreningens ekonomi

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början var 368 636 kr och med ett positivt kassaflöde på 56 129 kr gav detta likvida medel vid årets slut på 424 765 kr.

(För vidare information, se kassaflödesanalys)

Samtliga intäkter är avgifter för bostäderna och den stora kostnaden är lånet med ammortering och ränta. Lånen lades om 1 juli 2021 med en rejält sänkt ränta från 2.37% till 1.09%. Lånet är nu bundet på 5 år. Detta har skapat ökade marginaler i ekonomin. Därav beslutet att sänka avgiften för bostäderna med 6,5%.

Avgifter och hyra

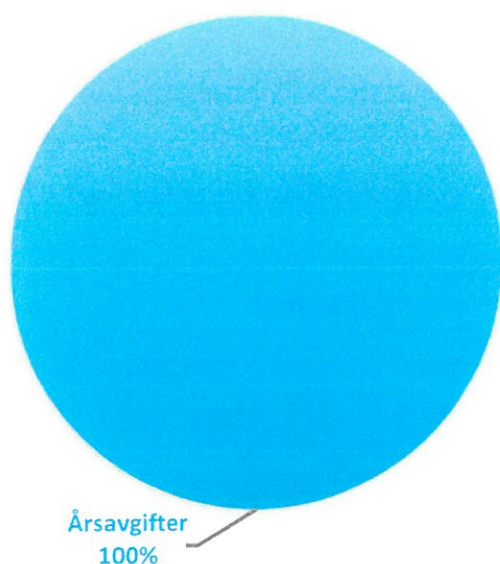
Avgifterna för bostäderna uppgår till 721 kr/m². Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat att avgifterna skall sänkas med 6,5% from 1 januari 2022 vilket ger en årsavgift på 674 kr/m².

Skatter och avgifter

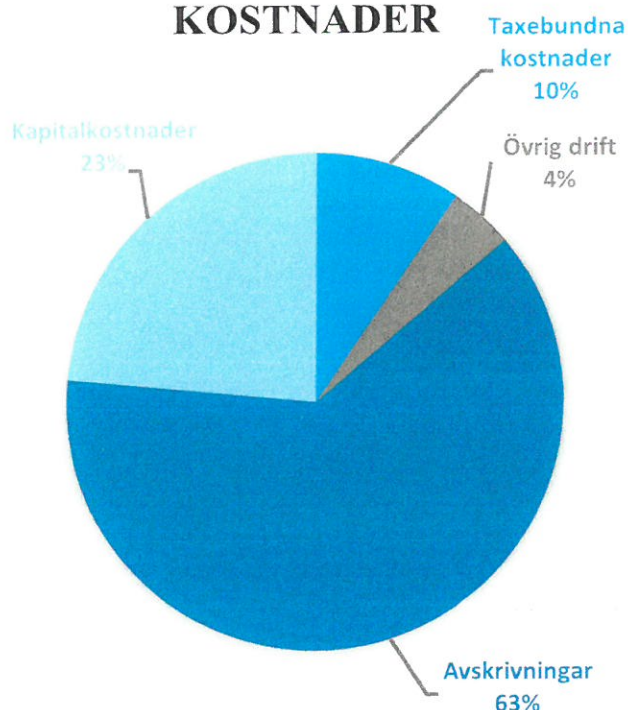
Ingen fastighetsskatt aktuell.

Fördelning av intäkter och kostnader

INTÄKTER



KOSTNADER



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånen är omlagda med en rejält sänkt ränta till 1.09%. 5-års bindningstid.

Inga överlåtelse har skett under året.

3 lgh har monterat solceller på taket enligt föreningens riktlinjer.

5 lgh har monterat luft/luftvärmepumpar enligt föreningens riktlinjer.

Förstärkning av mittstolpe balkongräcken våning 2.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	721	721	707	707
Lån/m ² bostadsrättsyta, kr	15 444	15 648	15 809	15 969
Kapitalkostnad/m ² totalyta, kr	268	346	278	133
Soliditet (%)	71	71	71	71
Fond för yttre underhåll, tkr	98	57	17	0
Nettomsättning, tkr	584	591	575	250
Rörelseresultat, tkr	-127	-112	-142	57
Resultat efter finansiella poster tkr	-345	-392	-367	-520
Balansomslutning, tkr	42 765	43 300	43 814	44 280

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	31 340 000	57 375	-476 066	-392 087
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			-392 087	392 087
Avsättning till underhållsfond		40 500	-40 500	
Årets resultat				-344 964
Belopp vid årets slut	31 340 000	97 875	-908 654	-344 964

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande i kronor:

Ansamlad förslut	-908 654
Årets resultat	-344 964
Summa ansamlad förslut	-1 253 618

Styrelsen föreslår följande disposition av den ansamlade förlusten

Att balansera i ny räkning	-1 253 618
----------------------------	------------

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	584 352	590 503
Summa rörelseintäkter		584 352	590 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-89 961	-58 682
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 716	-62 478
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-581 500	-581 462
Summa rörelsekostnader		-711 177	-702 622
Rörelseresultat		-126 825	-112 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		324	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 284	-279 968
Övriga finansiella poster	Not 6	-1 180	0
Summa finansiella poster		-218 140	-279 968
Årets resultat		-344 964	-392 087

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-344 964	-392 087
Reservering till fond för yttre underhåll	-40 500	-40 500
Överföring till balanserat resultat	-385 464	-432 587

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	42 329 653	42 911 153
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 329 653	42 911 153
Summa anläggningstillgångar		42 329 653	42 911 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		224 765	268 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	10 752	20 312
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		235 517	288 948
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	200 000	100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		200 000	100 000
Summa omsättningstillgångar		435 517	388 948
Summa tillgångar		42 765 170	43 300 101



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	31 340 000	31 340 000
Fond för yttre underhåll	97 875	57 375
Summa bundet eget kapital	31 437 875	31 397 375

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-908 653	-476 066
Årets resultat	-344 964	-392 087
Summa fritt eget kapital	-1 253 618	-868 153

Summa eget kapital

Not 10 **30 184 257** **30 529 222**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 310 000	0
Summa långfristiga skulder		12 310 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	200 000	12 675 000
Leverantörsskulder		953	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	447	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	69 513	95 880
Summa kortfristiga skulder		270 913	12 770 880

Summa skulder

12 580 913 **12 770 880**

Summa eget kapital och skulder

42 765 170 **43 300 101**

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-344 964	-392 087
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	581 500	581 462
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	236 535	189 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 560	-86
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-24 967	7 960
Kassaflöde från löpande verksamhet	221 129	197 249
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-165 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165 000	-130 000
Årets kassaflöde	56 129	67 249
Likvida medel vid årets början	368 636	301 388
Likvida medel vid årets slut	424 765	368 636

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetskatt

För bostäder byggda 2013 betalas ingen fastighetsavgift 2021.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125 954 kr, (fg år 125 954 kr).

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	584 352	584 352
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	6 151
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-33 191	-4 347
	Renhållning	-14 940	-13 590
	TV, bredband, iptelefoni	-14 400	-14 400
	Fastighetskötsel och lokalvård	-234	-50
	Försäkringar	-21 064	-20 538
	Övriga driftskostnader	-6 133	-5 757
		-89 961	-58 682
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 550	-13 300
	Förvaltningskostnader	-26 920	-25 872
	Kostnader överlåtelse och panter	-953	-6 149
	Kontorsutrustning och -material	-599	-887
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-97
	Konsulter	0	-15 000
	Förbrukningsinventarier	-648	-999
	Stämma och styrelse	-46	-175
		-39 716	-62 478
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-581 500	-581 462
	Summa avskrivningar	-581 500	-581 462
Not 6	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-1 180	0
		-1 180	0

Not 7 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2137

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 931 200	38 931 200
Ingående anskaffningsvärde mark	5 308 800	5 308 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 240 000	44 240 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 328 847	-747 385
Årets avskrivningar byggnader	-581 500	-581 462
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 910 347	-1 328 847

Utgående bokfört värde

	42 329 653	42 911 153
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	37 020 853	37 602 353
Bokförda värden mark	5 308 800	5 308 800

Fastighetsbeteckning: Söbben 1:152, Orust Kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	10 400	1 519	11 919	11 919
		10 400	1 519	11 919	11 919

Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	10 752	10 312
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 000
	10 752	20 312

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2022-02-01	200 000	0
Specca vad			0	100 000
			200 000	100 000

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 340 000	0	57 375	-476 066	-392 087
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-392 087	392 087
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			40 500	-40 500	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-344 964
Belopp vid årets utgång	31 340 000	0	97 875	-908 653	-344 964

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2020-12-31	2021-12-31	Nästa års amortering
Danske Bank	1,09%	2026-06-30	12 675 000	12 510 000	200 000
			12 675 000	12 510 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 310 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 510 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder		447	0
		447	0



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 470	7 470
Upplupna räntekostnader	0	25 350
Upplupen revision	11 600	12 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	43 243	41 242
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 200	9 518
	69 513	95 880

Henån ____ / ____ 2022

Denna årsredovisning har signerats elektroniskt.

.....
Mille Milakovic.....
Nina Salsten.....
Jan Swedenborg.....
Henrik Nilsson.....
Steinar Mjærum

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

.....
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Orust Marina, org.nr. 769622-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orust Marina för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2021 valde ej undertecknad revisor från BoRevision och denne är således inte med namn vald av stämman.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Orust Marina för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Henån

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Orust Marina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MILLE MILAKOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-02-27 kl. 20:55:21



STEINAR MJÆRUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-26 kl. 16:07:36



JAN SWEDENBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-24 kl. 07:33:26



HENRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-01 kl. 15:43:14



NINA SALSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-24 kl. 08:11:11



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 14:01:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Orust Marina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 14:01:05



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

