

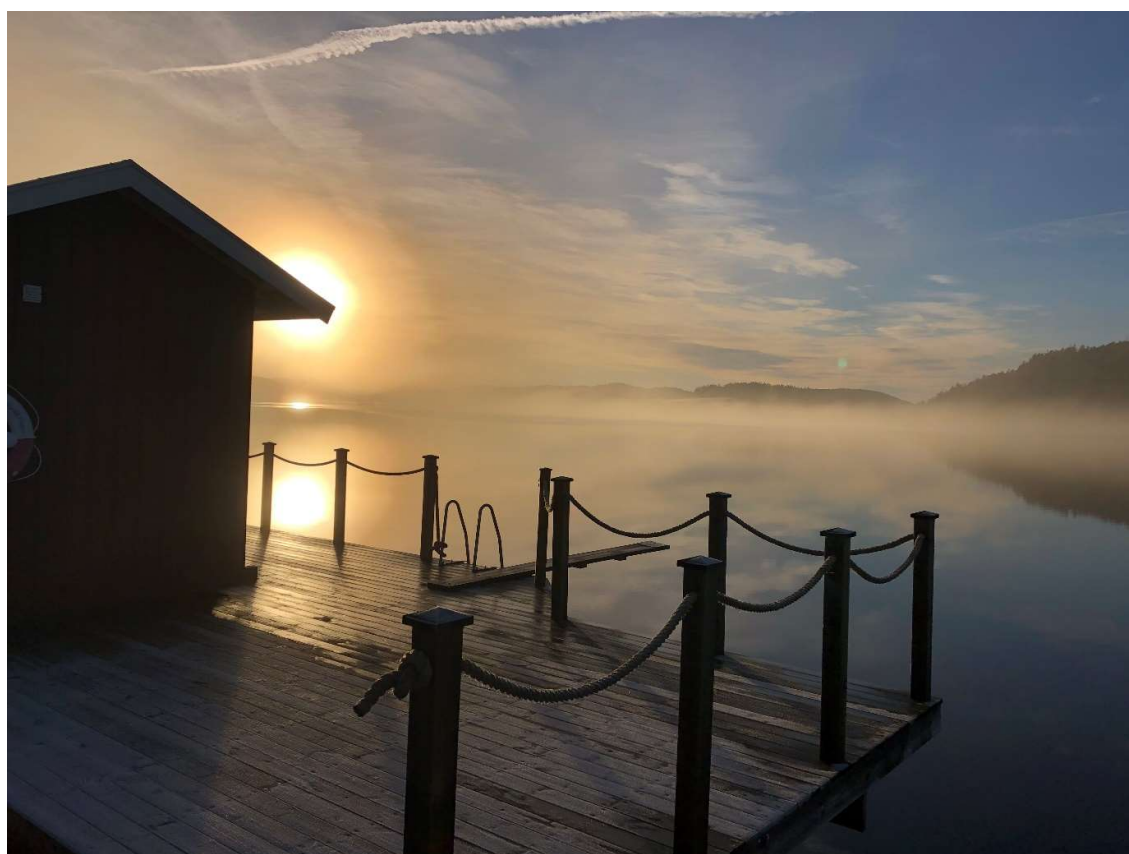
2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Orust Marina

Org. nr 769622-9660





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Orust Marina med säte i Orust Kommun org.nr. 769622-9660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

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 vara oförändrade för 2023.

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



Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Orust kommun.

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.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SÖBBEN 1:152	2018-08-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	810
Totalt 12 objekt		810

Föreningens lägenheter fördelas på:

6 st 2 rok, 62 m2

6 st 3 rok, 73 m2

Uppvärmning sker via enskilda frånluftsvärmepumpar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mille Milakovic	Ordförande	2020-06-15
Jan Swedenborg	Ledamot	2021-05-04
Steinar Mjærum	Ledamot	2020-05-12
Nina Salsten	Ledamot	2019-07-04
Henrik Nilsson	Ledamot	2019-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mille Milakovic, Henrik Nilsson och Jan Swedenborg.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Swedenborg, Steinar Mjærum, Nina Salsten, Mille Milakovic.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson med ersättare Susanne Andersson valda av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Per 2022-01-01 sänktes årsavgifterna med 6 %. Under år 2022 har årsavgifterna varit oförändrade och uppgår i snitt till 674 kr/m². Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att avgifterna skall vara oförändrade för 2023.

Föreningens ekonomi

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början var 424 765 kr och med ett positivt kassaflöde på 119 230 kr gav detta likvida medel vi årets slut på 543 995 kr. (För vidare information, se kassaflödesanalys)

Samtliga intäkter (100 %) är avgifter för bostäderna och den stora kostnaden är lånet med amortering och ränta. Årets kostnadsfördelning är 71 % avser avskrivningar, 17 % kapitalkostnader, 7 % taxebundna kostnader och 5 % övrig drift. Räntenivån på lånen är mycket gynnsam och är bunden till juni 2026. Bostadsrättsföreningens ekonomi är god varvid avgifterna kommer att vara oförändrade tillsvidare.

Skatter och avgifter

Ingen fastighetsskatt aktuell. Föreningen är inte registerad för arbetsgivaravgifter eller moms.

Årets resultat uppgår till - 266 661 kr, fg år -344 964 kr. Föreningen negativa resultat grundar sig på höga avskrivningskostnader för året och att föreningen är nystartad. Föreningen har under året gjort avskrivningar med 581 500 kr och amorterat 200 000 kr på föreningens lån. Föreningen planerar att återhämta resultatet över tid.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal / Leverantör

Internetleverantör, Telia/Novab

Internetuppkopplingstyp, Bredband, fiber

Teknisk förvaltning, Brf Orust Marina

Lägenhetsförteckning, Brf Orust marina

Ekonomisk (administrativ) förvaltning, HSB Norra Bohuslän

Lån, Danske Bank

Tekniskt status

Föreningen är nybyggd med nybyggd fastighet.

Föreningen planerar att upprätta en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Under året har föreningen avsatt 40 500 kr till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utföres löpande av styrelsen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av Luft/luftvärmepump 1 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2021	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, resp lgh har kostnadsansvar
2021	Installation av solceller 3 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2021	Byggnad av skåp för solceller Hus 1 och 3
2021	Installation braskamin 1 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2020	Montering av laddstolpar
2020	2-års besiktning av fastighet
2020	Inglasning av 1 lgh balkong på markplan, resp lgh har kostnadsansvar
2019	Staket monterade vid 2 nivåskillnader, vid parkeringarna
2019	Installation av Luft/luftvärmepump 1 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2019	Ringklockor införskaffade till resp lgh
2019	Inglasning av 3 lgh balkonger på markplan, resp lgh har kostnadsansvar
2018	Utbyggnad av balkonger vån 1 och 2 hus 3, resp lgh har kostnadsansvar

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

Inget planerat underhåll. Fastigheten är under garanti.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 12 st

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	389	292	234	269	-264
Skuldsättning, kr/kvm	15 198	15 444	15 648	15 809	15 825
Räntekänslighet, %	23	21	22	22	26
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	73	111	72	128	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	721	721	707	707
Totala intäkter, kr/kvm	682	721	729	722	707
Nettoomsättning, tkr	549	584	590	575	250
Resultat efter finansiella poster, tkr	-267	-345	-392	-367	-51
Soliditet, %	71	71	71	71	71

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. Uppgifter för 2018 baseras på att föreningen har haft intäkter och kostnader from juli 2018.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	31 340 000	0	0	31 340 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	97 875	0	40 500	138 375
S:a bundet eget kapital, kr	31 437 875	0	40 500	31 478 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-908 653	-344 964	-40 500	-1 294 118
Årets resultat, kr	-344 964	344 964	-266 661	-266 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 253 617	0	-307 161	-1 560 779
S:a eget kapital, kr	30 184 258	0	-266 661	29 917 596

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 253 618
Årets resultat, kr	-266 661
Reservation till underhållsfond, kr	-40 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 560 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

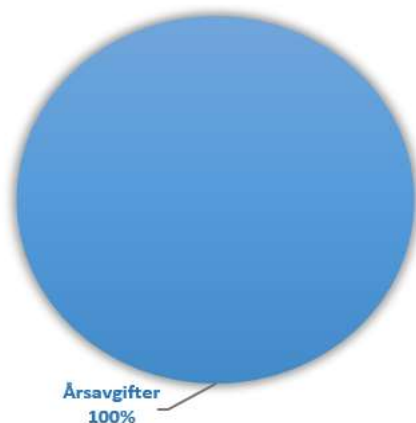
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 560 779

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

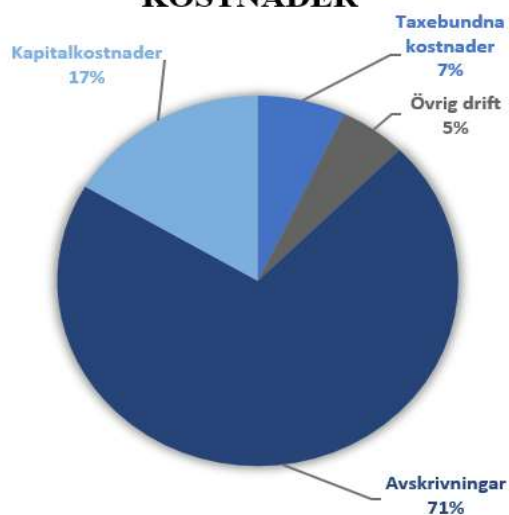
INTÄKTS OCH KOSTNADSFÖRDELNING

Fördelning av intäkter och kostnader

INTÄKTER



KOSTNADER



TILLÄGG TILL FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kapitalkostnad/m ²	170	268	346	343
Rörelseresultat, tkr	-131	-127	-112	-142
Balansomslutning, tkr	42304	42765	43300	43814
Fond för yttre underhåll, tkr	138	98	57	17

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	549 051	584 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 409	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		552 460	584 352
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-59 238	-89 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 991	-39 716
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-581 500	-581 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-683 728	-711 177
RÖRELSERESULTAT		-131 268	-126 825
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 041	324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 913	-217 284
Övriga finansiella poster	Not 7	-1 521	-1 180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-135 393	-218 140
ÅRETS RESULTAT		-266 661	-344 964
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-266 661	-344 964
Reservering till fond för yttre underhåll		-40 500	-40 500
Överföring till balanserat resultat		-307 161	-385 464

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	41 748 154	42 329 653
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 748 154	42 329 653
Summa anläggningstillgångar		41 748 154	42 329 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		342 336	224 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	11 871	10 752
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		354 206	235 517
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	200 000	200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	1 659	0
<i>Summa kassa och bank</i>		1 659	0
Summa omsättningstillgångar		555 865	435 517
SUMMA TILLGÅNGAR		42 304 019	42 765 170

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 340 000	31 340 000
Fond för yttre underhåll	138 375	97 875
Summa bundet eget kapital	31 478 375	31 437 875
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 294 118	-908 653
Årets resultat	-266 661	-344 964
Summa ansamlad förlust	-1 560 779	-1 253 618
Summa eget kapital	29 917 596	30 184 257
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 110 000	12 310 000
Summa långfristiga skulder	12 110 000	12 310 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Leverantörsskulder	1 448	953
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 0	447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 74 975	69 513
Summa kortfristiga skulder	276 423	270 913
Summa skulder	12 386 423	12 580 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 304 019	42 765 170

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-131 268	-126 824
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	581 500	581 500
	<u>450 232</u>	<u>454 676</u>
Erhållen ränta	2 041	324
Erlagd ränta	-135 913	-217 284
Övriga poster	-1 521	-1 180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>314 839</u>	<u>236 536</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 119	9 560
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 510	-24 967
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>319 230</u>	<u>221 129</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-165 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-200 000</u>	<u>-165 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	119 230	56 129
Likvida medel vid årets början	424 765	368 636
Likvida medel vid årets slut	543 995	424 765
	<u>119 230</u>	<u>56 129</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år, snitt för året 1,5 %
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år
Mark skrivs inte av.

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.

För bostäder byggda 2013 betalas ingen fastighetsavgift 2022.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	kr125 954
Förändring jämfört med föregående år	kr0

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	546 408	584 352
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 643	0
	549 051	584 352
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsåterbäring	3 409	0
	3 409	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 049	-33 191
Renhållning	-15 930	-14 940
TV, bredband, iptelefoni	-14 400	-14 400
Förvaltningskostnader	0	-234
Försäkringar	-21 984	-21 064
Övriga driftskostnader	-875	-6 133
	-59 238	-89 961
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 025	-10 550
Övriga förvaltningskostnader	-27 484	-26 920
Kostnader överlåtelse och panter	-3 139	-953
Kontorsutrustning och -material	0	-599
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-84	0
Förbrukningsinventarier	-259	-648
Stämma och styrelse	0	-46
	-42 991	-39 716
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-581 500	-581 500
	-581 500	-581 500
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-1 521	-1 180
	-1 521	-1 180

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 910 347	-1 328 847
Årets avskrivningar byggnader	-581 500	-581 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 491 846	-1 910 347

Utgående redovisat värde

41 748 154 42 329 653

Redovisade värden byggnader	36 439 354	37 020 853
Redovisade värden mark	5 308 800	5 308 800

Fastighetsbeteckning: Söbben 1:152, Orust Kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	12 400 000	1 620 000	14 020 000	11 919 000
		12 400 000	1 620 000	14 020 000	11 919 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 871	10 752
	11 871	10 752

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-02-01	200 000	200 000
			200 000	200 000

Not 11 BANK

Danske Bank, Business PLUS	1 659	0
	1 659	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-12-31	2022-12-31	Nästa års amortering
Danske Bank	1,09%	2026-06-30	12 510 000	12 310 000	200 000
			12 510 000	12 310 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 110 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					200 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					200 000
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					11 310 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	447
	0	447

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 800	7 470
Upplupna räntekostnader	373	0
Upplupen revision	12 000	11 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	47 602	43 243
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 200	7 200
	74 975	69 513

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Henån februari 2023

Mille Milakovic

Jan Swedenborg

Henrik Nilsson

Nina Salsten

Steinar Mjærum

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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 angav inget val av revisor. Undertecknad revisor från BoRevision 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. 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 Brf Orust Marina för räkenskapsåret 2022 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 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 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 överträdelse 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.

Orust

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Orust Marina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MILLE MILAKOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 22:51:39



STEINAR MJÆRUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 15:37:23



JAN SWEDENBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:50:13



HENRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:42:44



NINA SALSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 07:19:24



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 06:20:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Orust Marina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 06:20:39



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.