



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Marinan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Marinan med säte i Borgholm org.nr. 769621-9026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	400
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	745
<b>Totalt 19 objekt</b>		<b>1145</b>

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Bundgaard	Ordförande	2022-01-01	
Sven Nilsson	Ledamot	2022-01-01	
Nagina Thanki	Ledamot	2022-01-01	2022-05-04
Nagina Thanki	Suppleant	2022-05-04	
Marie Öhman	Ledamot	2022-01-01	
Hjalmar Olsson	Suppleant	2022-05-04	
Torbjörn Sandberg	Suppleant	2022-05-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Öhman, Hjalmar Olsson, Torbjörn Sandberg och Nagina Thanki.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven Nilsson, Hans Bundgaard, Nagina Thanki, Marie Öhman.

Firman tecknas enligt ovan var för sig.

Revisorer har varit: Mohammed Daabas från BoRevision AB, vald av föreningen.

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-16. På stämman deltog 14 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i augusti 2022.

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan med hjälp av HSB Sydost. Fuktbesiktning av fastigheten är utförd och åtgärder är planerade att utföras när finansiering är på plats. Föreningen har under året upprättat ett parkeringsavtal med Borgholm kommun. På parkeringen är parkeringsrutor uppmålade samt att ett parkeringstillstånd per bostadsrätt har upprättats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Ocab AB har genomfört radonmätning Gemensam varmvattenberedare till lägenhet 1, 18 och tvättstuga Installation av nya brandlarm i samtliga lägenheter Balkongrenovering på plan 2
2022	Färdigställande av balkongrenovering

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

Årtal	Ändamål
2023	Åtgärda fuktproblem inklusive vattenavrinning och dränering Fasadreparation och målning Byte av vindskivor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	165	102	68	0	144
Skuldsättning, kr/kvm	491	579	666	753	371
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	1
Energikostnad, kr/kvm	166	157	82	159	180
Driftskostnad, kr/kvm	692	502	418	571	408
Årsavgifter, kr/kvm	530	505	495	461	0
Totala intäkter, kr/kvm	712	566	579	567	573
Nettoomsättning, tkr	815	648	663	649	656
Resultat efter finansiella poster, tkr	-345	-241	-61	-220	-29
Soliditet, %	96	97	97	97	98

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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

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 + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

**Driftskostnad:**

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

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	268 733	0	-131 908	136 826
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 093 733</b>	<b>0</b>	<b>-131 908</b>	<b>26 961 826</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 386 240	-240 512	131 908	-1 494 845
Årets resultat, kr	-240 512	240 512	-345 040	-345 040
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 626 752</b>	<b>0</b>	<b>-213 132</b>	<b>-1 839 885</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>25 466 981</b>	<b>0</b>	<b>-345 040</b>	<b>25 121 941</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 301 908 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	-1 626 753
Årets resultat, kr	-345 040
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	301 908
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 839 885</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 839 885</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	814 878	647 923
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>814 878</b>	<b>647 923</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-792 123	-575 251
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 388	-65 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-232 200	-232 200
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 146 711</b>	<b>-873 159</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-331 833</b>	<b>-225 236</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 209	-15 276
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-13 207</b>	<b>-15 276</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-345 040</b>	<b>-240 512</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-345 040</b>	<b>-240 512</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	24 086 753	24 307 732
Inventarier och installationer	Not 7	0	11 221
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 086 753</b>	<b>24 318 953</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtt Borgholm Byxelkrok 1:6		1 485 201	1 485 201
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 485 201</b>	<b>1 485 201</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 571 954</b>	<b>25 804 154</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 608	4 400
Övriga fordringar	Not 8	447 688	414 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 575	24 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>486 871</b>	<b>443 152</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>486 871</b>	<b>443 152</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 058 825</b>	<b>26 247 306</b>



# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 825 000	26 825 000
Fond för yttre underhåll	136 826	268 733
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 961 826</b>	<b>27 093 733</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 494 845	-1 386 240
Årets resultat	-345 040	-240 512
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 839 885</b>	<b>-1 626 753</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 121 941</b>	<b>25 466 981</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 287 500	337 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>287 500</b>	<b>337 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	275 000	325 000
Leverantörsskulder	203 035	41 837
Skatteskulder	4 362	639
Övriga kortfristiga skulder	Not 11 786	1 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 166 202	74 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>649 384</b>	<b>442 825</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>936 884</b>	<b>780 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 058 825</b>	<b>26 247 306</b>

## 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).

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 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

1 055 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	395 124	376 272
Årsavgifter lokaler	212 112	202 008
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 320	0
Konsumtionsavgift el	176 096	61 556
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 226	8 089
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-2
	<b>814 878</b>	<b>647 923</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-41 128	-64 763
El	-148 169	-139 019
Tomträttsavgäld	-14 430	-14 430
Vatten	-42 143	-40 829
Renhållning	-7 207	-8 791
Serviceavtal	0	-6 713
Förvaltningskostnader	-84 461	-84 455
Försäkringar	-61 996	-60 814
Fastighetsskatt	-20 642	-12 538
Periodiskt underhåll	-301 908	-124 920
Övriga driftskostnader	-70 039	-17 978
	<b>-792 123</b>	<b>-575 251</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll lokaler	0	-31 200
Underhåll installationer	0	-41 175
Underhåll huskropp utvändigt	-49 290	0
Underhåll balkonger	-97 068	-52 545
Underhåll tak	-155 550	0
	<b>-301 908</b>	<b>-124 920</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 893	-11 044
Övriga förvaltningskostnader	-69 875	-41 822
Kostnader överlåtelse och panter	-6 263	-9 037
Föreningsverksamhet	-197	-1 017
Kontorsutrustning och -material	0	-48
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-240
Konsulter	-9 394	0
Stämma och styrelse	0	-2 500
Arrende, hyra, leasing	-24 767	0
	<b>-122 388</b>	<b>-65 707</b>
<b>Not 5 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-220 979	-220 979
Installationer och inventarier	-11 221	-11 221
	<b>-232 200</b>	<b>-232 200</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 6 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

-1 159 392 -938 413

Årets avskrivningar byggnader

-220 979 -220 979

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 380 371 -1 159 392**Utgående redovisat värde****24 086 753 24 307 732**

Redovisade värden byggnader

24 086 753 24 307 732

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus/lokaler	1980	3 816 000	785 000	4 601 000	3 836 000
		<b>3 816 000</b>	<b>785 000</b>	<b>4 601 000</b>	<b>3 836 000</b>

**Ställda säkerheter****2022-12-31 2021-12-31**

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 7 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

56 105 56 105

Utgående anskaffningsvärden

56 105 56 105

Ingående avskrivningar

-44 884 -33 663

Årets avskrivningar

-11 221 -11 221

Utgående avskrivningar

-56 105 -44 884**Utgående redovisat värde****0 11 221**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

429 896 413 827

Skattekonto

1 699 848

Övriga fordringar

16 093 0**447 688 414 675****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

20 035 19 707

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 540 4 370**33 575 24 077**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,51%	2022-12-30	225 000	50 000
Stadshypotek AB	2,10%	2024-07-30	337 500	50 000
			<b>562 500</b>	<b>100 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>287 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				225 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>275 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				62 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	1 298
Övriga kortfristiga skulder	786	0
	<b>786</b>	<b>1 298</b>

**Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 371	26 114
Upplupna räntekostnader	608	678
Upplupen revision	12 000	11 500
Upplupen fastighetsförvaltning	4 275	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	44 490	35 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 458	0
	<b>166 202</b>	<b>74 051</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Hans Bundgaard

.....  
Marie Öhman

.....  
Sven Nilsson

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

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marinan, org.nr. 769621-9026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marinan 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 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.

#### 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 Brf Marinan 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 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**HANS BUNDGAARD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 18:26:46



**SVEN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 09:11:25



**MARIE ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:11:17



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:49:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:49:41





## 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.