



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Marinan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Marinan med säte i Borgholm org.nr. 769621-9026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Borgholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Bundgaard	Ordförande	2023-01-01	
Sven Nilsson	Ledamot	2023-01-01	
Marie Öhman	Ledamot	2023-01-01	
Michael Olofsson	Ledamot	2023-05-07	
Hjalmar Olsson	Suppleant	2022-05-04	
Nagina Thanki	Suppleant	2023-01-01	2023-05-07
Torbjörn Sandberg	Suppleant	2023-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Bundgaard, Sven Nilsson, Marie Öhman, Hjalmar Olsson och Torbjörn Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Sven Nilsson, Hans Bundgaard, Marie Öhman och Michael Olofsson.

Revisorer har varit: BoRevision AB, valda av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-07. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Fastighetsbesiktning utfördes under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen vidtagit åtgärder gällande återköp av ventilationsutrustning till källarlokalen, byte av skjutdörrar.

Fem Parkeringsplatser har breddats.

Underhållsplanen har reviderats och HSB har anlitas att hålla i upphandling och kontrollbesiktning av det större dräneringsarbetet som är planerat på Öst- och Norrsidan under våren 2024. Ett nytt lån på 1,8 MSEK har tecknats för att täcka åtgärder mot fastighetens fuktproblem samt övrigt nödvändigt underhållsarbete så som byte av träpaneler på fasaden.

Under senare delen av året har styrelsen etablerat kontakt med Borgholm Energi för att lösa installation av nytt regelverk för fastghetsnära förpackningsinsamling.

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 på plan 2 förutom lgh 11
2023	Färdigställande av takavrinningen Påbörjat Dränering Nivåreglering och byte av plattor på uteplatserna
2024	Dränering Underhåll och målning fasad Markarbete och plattläggning

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

Årtal	Ändamål
2024	Dränering norr och öst sidan av fastigheten Balkongräcken lgh 14, 15 och 16 Renovera balkong lgh 11 Påbörja byte träpanel fasaden på västra sidan Gräsmatta på innergården
2025	Målning tvättstugan Klinker golv tvättstuga och förråd Byte träpanel fasaden Översyn av ventilationssystemet Byte av vindskivor
2026	OVK besiktning Bygga förråd längs väggen mot Sjöstugan
2027	Översyn av fastighetens stammar
2028	Måla fönster och dörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	52	165	102	68	0
Skuldsättning, kr/kvm	819	491	579	666	753
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	819	491	579	666	753
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	169	166	157	82	159
Årsavgifter, kr/kvm	684	530	505	495	461
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	75	89	86	81
Totala intäkter, kr/kvm	768	712	566	579	567
Nettoomsättning, tkr	824	815	648	663	649
Resultat efter finansiella poster, tkr	-660	-345	-241	-61	-220
Soliditet, %	96	96	97	97	97

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

I enlighet med framtaget budgetförslag inför 2024 finns behov om ytterligare avgiftsjustering för att balansera resultatet över tid. Successiv höjning kommer att ske kommande år. Avgiftshöjning på 10% gjordes 2023-01-01 och avgiftshöjning på ytterligare 20% genomfördes 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 825 000	0	0	26 825 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	136 826	0	-136 826	0
S:a bundet eget kapital, kr	26 961 826	0	-136 826	26 825 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 494 845	-345 040	136 826	-1 703 060
Årets resultat, kr	-345 040	345 040	-660 105	-660 105
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 839 885	0	-523 279	-2 363 165
S:a eget kapital, kr	25 121 941	0	-660 105	24 461 835

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 341 826 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	-1 839 885
Årets resultat, kr	-660 105
Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	341 826
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 363 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 363 164

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	823 735	814 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 535	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		879 270	814 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-955 019	-792 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 799	-122 388
Personalkostnader	Not 6	-36 549	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 979	-232 200
Avskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-148 524	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 508 870	-1 146 711
RÖRELSERESULTAT		-629 600	-331 833
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		658	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 163	-13 209
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-30 505	-13 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-660 105	-345 040
ÅRETS RESULTAT		-660 105	-345 040

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 865 774	24 086 753
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 865 774</u>	<u>24 086 753</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtt Borgholm Byxelkrok 1:6		1 336 677	1 485 201
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 336 677</u>	<u>1 485 201</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 202 451</u>	<u>25 571 954</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 651	5 608
Övriga fordringar	Not 10	238 825	447 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 834	33 575
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>349 310</u>	<u>486 871</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>349 310</u>	<u>486 871</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 551 761</u>	<u>26 058 825</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	26 825 000	26 825 000	
Fond för yttre underhåll	0	136 826	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	26 825 000	26 961 826	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 703 060	-1 494 845	
Årets resultat	-660 105	-345 040	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 363 165	-1 839 885	
Summa eget kapital	24 461 835	25 121 941	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	287 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	287 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		937 500	275 000
Leverantörsskulder		51 998	203 035
Skatteskulder		7 244	4 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 347	786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	81 836	166 202
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 089 926	649 384
Summa skulder		1 089 926	936 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 551 761	26 058 825	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-629 600	-331 833
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	369 503	232 200
Övriga poster	0	0
	<u>-260 097</u>	<u>-99 633</u>
Erhållen ränta	658	2
Erlagd ränta	-31 222	-13 279
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-290 661</u>	<u>-112 910</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 199	-27 651
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-221 900	256 629
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-627 760</u>	<u>116 069</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	375 000	-100 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>375 000</u>	<u>-100 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-252 760	16 069
Likvida medel vid årets början	429 896	413 827
Likvida medel vid årets slut	<u>177 136</u>	<u>429 896</u>
	<u>-252 760</u>	<u>16 069</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	493 448	395 124
Årsavgifter lokaler	289 905	212 112
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 480	24 320
Konsumtionsavgift el	0	176 096
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 109	7 226
Övriga primära intäkter och ersättningar	793	0
	823 735	814 878
*I årsavgiften ingår el, värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	55 535	0
	55 535	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 295	-41 128
El	-151 944	-148 169
Tomträttsavgäld	-7 215	-14 430
Vatten	-41 931	-42 143
Renhållning	-18 576	-7 207
Obligatoriska besiktningar	-5 845	0
Förvaltningskostnader	-77 807	-84 461
Försäkringar	-68 669	-61 996
Fastighetsskatt	-20 642	-20 642
Periodiskt underhåll	-554 026	-301 908
Övriga driftskostnader	-6 070	-70 039
	-955 019	-792 123
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll lokaler	-125 562	0
Underhåll installationer	-37 722	0
Underhåll huskropp utvändigt	-71 063	-49 290
Underhåll balkonger	-10 000	-97 068
Underhåll tak	0	-155 550
Underhåll mark och utemiljö	-287 948	0
Underhåll övrigt	-21 731	0
	-554 026	-301 908
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 555	-11 893
Övriga förvaltningskostnader	-52 157	-69 875
Kostnader överlåtelse och panter	-2 521	-6 263
Föreningsverksamhet	-540	-197
Konsulter	-36 274	-9 394
Stämma och styrelse	-1 953	0
Arrende, hyra, leasing	-36 400	-24 767
Kundförluster m m	-4 400	0
	-147 799	-122 388
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 980	0
Sociala avgifter	-7 569	0
	-36 549	0

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-220 979	-220 979
Installationer och inventarier	0	-11 221
	<u>-220 979</u>	<u>-232 200</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Tomträtt Borgholm Byxelkrok 1:6	-148 524	0
	<u>-148 524</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 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 -1 380 371 -1 159 392

Årets avskrivningar byggnader -220 979 -220 979

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan **-1 601 350 -1 380 371**Utgående redovisat värde **23 865 774 24 086 753**

Redovisade värden byggnader 23 865 774 24 086 753

Fastighetsbeteckning: Byxelkrok 1:6

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

Ställda säkerheter

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 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 177 136 429 896

Skattekonto 61 689 1 699

Övriga fordringar 0 16 093

238 825 447 688**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 6 079 20 035

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 20 755 13 540

26 834 33 575

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5,03%	2024-06-01	475 000	50 000
Stadshypotek AB	4,74%	2024-06-28	175 000	50 000
Stadshypotek AB	2,10%	2024-07-30	287 500	50 000
			937 500	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				937 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				937 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,08%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				187 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	11 347	0
Övriga kortfristiga skulder	0	786
	11 347	786

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 818	26 371
Upplupna räntekostnader	549	608
Upplupen revision	13 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 275
Förutbetalda årsavgifter och hyror	42 378	44 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 091	78 458
	81 836	166 202

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hans Bundgaard

.....
Marie Öhman

.....
Michael Olofsson

.....
Sven Nilsson

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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marinan i Byxelkrok för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marinan i Byxelkrok för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Marinan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS BUNDGAARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 22:56:35



SVEN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:35:55



MICHAEL OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:59:44



MARIE ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:26:48



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:50:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Marinan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:50:40



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 stadgama 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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