



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Marinan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Marinan med säte i Borgholm org.nr. 769621-9026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Bundgaard	Ordförande	2024-01-01	
Sven Nilsson	Ledamot	2024-01-01	
Marie Öhman	Ledamot	2024-01-01	2024-05-10
Michael Olofsson	Ledamot	2024-01-01	2024-05-10
Hjalmar Olsson	Suppleant	2024-01-01	2024-05-10
Torbjörn Sandberg	Suppleant	2024-01-01	2024-05-10
Michael Olofsson	Suppleant	2024-05-10	
Gunnar Evaldsson	Suppleant	2024-05-10	
Jeanette Pernergard	Ledamot	2024-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Bundgaard, Michael Olofsson och Gunnar Evaldsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: BoRevision AB vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-10. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-02.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Ocab AB har genomfört radonmätning Gemensam varmvattenberedare till lägenhet 1, 18 och tvättstuga Installation av nya brandlarm i samtlig lägenheter 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	Åtgärd
2025	Åtgärda fuktproblem i fastigheten färdigställs Renovering återstående balkong Fasadrenovering
2026	OVK besiktning
2027	Översyn av fastighetens stammar
2028	Fasadrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	259	52	165	102	68
Skuldsättning, kr/kvm	1 823	819	491	579	666
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 823	819	491	579	666
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	184	169	166	157	82
Årsavgifter, kr/kvm	830	684	530	505	495
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	89	75	89	86
Totala intäkter, kr/kvm	865	768	712	566	579
Nettoomsättning, tkr	991	824	815	648	663
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	-660	-345	-241	-61
Soliditet, %	92	96	96	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. I årsavgiften ingår el som debiteras efter förbrukning, värme och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
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	0	0	165 669	165 669
S:a bundet eget kapital, kr	26 825 000	0	165 669	26 990 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 703 060	-660 105	-165 669	-2 528 834
Årets resultat, kr	-660 105	660 105	41 148	41 148
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 363 165	0	-124 521	-2 487 686
S:a eget kapital, kr	24 461 835	0	41 148	24 502 983

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 331 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 363 165
Årets resultat, kr	41 148
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	34 331
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-2 487 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 487 686

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	990 549	823 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	55 535
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		990 549	879 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-492 919	-955 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 462	-147 799
Personalkostnader	Not 6	-40 019	-36 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 979	-220 979
Avskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-12 377	-148 524
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-900 756	-1 508 870
RÖRELSERESULTAT		89 793	-629 600
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49 570	658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 215	-31 163
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-48 645	-30 505
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		41 148	-660 105
ÅRETS RESULTAT		41 148	-660 105



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 644 795	23 865 774
Summa materiella anläggningstillgångar		23 644 795	23 865 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Tomträtt Borgholm Byxelkrok 1:6	Not 10	1 324 300	1 336 677
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 324 300	1 336 677
Summa anläggningstillgångar		24 969 095	25 202 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 730	83 651
Övriga fordringar	Not 11	397 666	238 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 191	26 834
Summa kortfristiga fordringar		472 587	349 310
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 338 179	0
Summa kortfristiga placeringar		1 338 179	0
Summa omsättningstillgångar		1 810 766	349 310
SUMMA TILLGÅNGAR		26 779 861	25 551 761

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 825 000

26 825 000

Fond för yttre underhåll

165 669

0

Summa bundet eget kapital

26 990 669

26 825 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 528 834

-1 703 060

Årets resultat

41 148

-660 105

Summa ansamlad förlust

-2 487 686

-2 363 165

Summa eget kapital**24 502 983****24 461 835**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 087 500

937 500

Leverantörsskulder

43 192

51 998

Skatteskulder

2 882

7 244

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

13 905

11 347

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

129 399

81 836

Summa kortfristiga skulder

2 276 878

1 089 926

Summa skulder**2 276 878****1 089 926****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****26 779 861****25 551 761**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	89 793	-629 600
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	233 356	369 503
Övriga poster	0	0
	323 149	-260 097
Erhållen ränta	40 760	658
Erlagd ränta	-84 683	-31 222
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	279 226	-290 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	105 785	-115 199
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 734 420	-221 900
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 119 431	-627 760
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-561 000	375 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-561 000	375 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 558 431	-252 760
Likvida medel vid årets början	177 136	429 896
Likvida medel vid årets slut	1 735 567	177 136
	1 558 431	-252 760

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	521 508	434 556
Årsavgifter lokaler	279 984	233 328
Årsavgift el	149 142	115 469
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 480	36 480
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 439	3 109
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	793
	990 549	823 735

I årsavgift ingår värme, vatten och el.**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Bidrag	0	55 535
	0	55 535

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-47 658	-2 295
El	-163 704	-151 944
Tomträttsavgäld	-14 430	-7 215
Vatten	-47 364	-41 931
Renhållning	-14 696	-18 576
Obligatoriska besiktningar	0	-5 845
Serviceavtal	-9 113	0
Förvaltningskostnader	-57 017	-77 807
Försäkringar	-77 329	-68 669
Fastighetsskatt	-20 642	-20 642
Periodiskt underhåll	-34 331	-554 026
Övriga driftskostnader	-6 635	-6 070
	-492 919	-955 019

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll lokaler	0	-125 562
Underhåll installationer	0	-37 722
Underhåll huskropp utvändigt	-531	-71 063
Underhåll balkonger	-18 600	-10 000
Underhåll mark och utemiljö	-15 200	-287 948
Underhåll övrigt	0	-21 731
	-34 331	-554 026

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 880	-13 555
Övriga förvaltningskostnader	-54 495	-52 157
Kostnader överlåtelse och panter	-3 439	-2 521
Föreningsverksamhet	-708	-540
Konsulter	0	-36 274
Förbrukningsinventarier	-19 017	0
Stämma och styrelse	-3 524	-1 953
Arrende, hyra, leasing	-36 400	-36 400
Kundförluster m m	0	-4 400
	-134 462	-147 799

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 500	-28 980
Sociala avgifter	-8 519	-7 569
	-40 019	-36 549

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	<u>-220 979</u> -220 979	<u>-220 979</u> -220 979
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Tomträtt Borgholm Byxelkrok 1:6	<u>-12 377</u> -12 377	<u>-148 524</u> -148 524



2024-12-31

2023-12-31

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

-1 601 350

-1 380 371

Årets avskrivningar byggnader

-220 979

-220 979

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 822 329

-1 601 350

Utgående redovisat värde

23 644 795

23 865 774

Redovisade värden byggnader

23 644 795

23 865 774

Fastighetsbeteckning: Byxelkrok 1:6**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

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

2024-12-31

2023-12-31

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 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ingående anskaffningsvärden

1 485 201

1 485 201

Utgående anskaffningsvärden

1 485 201

1 485 201

Ingående avskrivningar

-148 524

0

Årets avskrivningar

-12 377

-148 524

Utgående avskrivningar

-160 901

-148 524

Utgående redovisat värde

1 324 300

1 336 677

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

397 388

177 136

Skattekonto

108

61 689

Övrig skattefordran

170

0

397 666

238 825

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

6 626

6 079

Upplupna ränteutgifter

8 810

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 755

20 755

36 191

26 834

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken

1 338 179

0

1 338 179

0

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,35%	2025-01-15	1 300 000	0
Stadshypotek AB	4,10%	2025-03-03	425 000	50 000
Stadshypotek AB	3,25%	2025-06-30	125 000	50 000
Stadshypotek AB	3,37%	2025-08-19	237 500	50 000
			2 087 500	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				2 087 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 087 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 337 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	13 905	11 347
	13 905	11 347

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 102	18 818
Upplupna räntekostnader	14 081	549
Upplupen revision	15 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 216	42 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 091
	129 399	81 836

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hans Bundgaard.....
Jeanette Pernergard.....
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 20240101-20241231.

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 2024 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 20240101-20241231 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Marinan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS BUNDGAARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 18:34:21



SVEN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:46:36



JEANETTE PERNERGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 18:16:23



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:12:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Marinan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:12:27



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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