



Välkommen till årsredovisningen för Brf Marinan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 1	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 000 kvm. Byggnadernas totalyta är 2000 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Mårtenson	Ordförande
Eman Stanezai	Styrelseledamot
Jeanette Andersson	Styrelseledamot
Lars Magnus Lindhe	Styrelseledamot
Patrik Johansson	Styrelseledamot
Mathias De Joune	Suppleant
Torbjörn Walker Larsson	Suppleant

Valberedning

Yvonne Peters Mårtenson
Pierre Orsander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad revisor Ermst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av fibernät till alla lägenheter.
- 2022** ● Omläggning av avlopp i källaren
- 2020-2022** ● Omläggning plattor entré samt ny plantering - Utfört under 2022
- 2019** ● Byte till ledarmatur i trapphus
Byggt nya lägenhetsförråd i "gamla köket"
- 2018** ● Omläggning av takpapp till 75%.
Ny elteknik till bilhiss
- 2017** ● Bytt till ny fjärrvämeanläggning
Målat om trapphus och korridor

Planerade underhåll

- 2023-2027** ● Byte av ettornas radiatorer vid behov.
- 2024-2025** ● Tätning av grunden för att stoppa läckage i garage och källare.
- 2025** ● Byte av bilhiss
- 2025-2028** ● Omläggning resterande papptak. ca 20% av taket.
Oljning trä på fasad samt tvätt/målning fasadputs

Avtal med leverantörer

Bilhiss	Hisselektra
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	EON
Fastighetsjour	SBC/Security Assistance
Fastighetsskötsel	SBC
Fjärrvärme	EON

Garageport	Assa Abloy
Internetleverantör	Ownit
Jourtelefon hissar	Hisselektra/ Otis GSM
Lägenhetsförteckning	SBC
Personhiss	Otis
Ragnsells och VA verket via sopsug	Sophämtning
Riberstads Samfällighet	Sopsugsanläggning
Tv utbud	Ownit
Ventilation	Klimatreglering

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Riberstads Samfällighet, med en andel på 1.34%.

Samfälligheten förvaltar marken, markanläggningarna och belysningen runt fastigheterna samt sopsugsanläggningen..

Övrig verksamhetsinformation

På grund av läckage in i garage och källare har provgrävning gjorts för att leta efter orsak. En orsak hittades och lagades men tyvärr inte den rätta. Fortsättning följer. Styrelsen fortsätter att se efter möjligheter att få en jämnare och mindre kostsam värme i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Jämförelsen i redovisningen mellan åren har blivit påverkad av att en hel del kostnader nu redovisas under "rätt period".

Det gäller framförallt driftskostnaderna.

Föreningens lån har varit till 2/3 rörliga vilket medfört att våra räntor nu sänks i takt med Riksbankens beslut.

Ett av våra lån har vi nu bundet till i fem år till 3,14% för bättre trygghet och lägre kostnad .

Övriga uppgifter

Vi har genom åren haft problem med vår bilhiss och som årligen kostar mycket pengar i reparation. Styrelsen inhämtar nu offerter för att byta hela hissen och få tryggare resande och lägre reparationskostnader. Detta ligger inom vår budget och skall inte påverka avgifterna. Fastighetens fasadträpartier kommer att oljas under våren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 241 879	2 020 373	1 785 296	1 727 025
Resultat efter fin. poster	-61 930	-288 837	-601 699	-167 931
Soliditet (%)	69	69	69	70
Yttre fond	391 740	320 851	269 993	155 747
Taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000	52 000 000	46 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 053	955	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	88,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 708	8 726	8 666	8 516
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 713	8 731	8 666	8 516
Sparande per kvm totalyta, kr	148	69	-105	75
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	79	102	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	130	128	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	44	49	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	291	253	278	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	3,53	1,41	-
Räntekänslighet (%)	8,27	9,14	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 103 800 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt gjorda avskrivningar, tas dessa ej i betraktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Styrelsen har en underhållsplan och budget för flera år framåt. Dessa visar att styrelsen har kontroll på resultatet och likviditeten i föreningen. Vid planerat större underhåll kan lån tas upp som inte påverkar avgifterna.

Räntorna förväntas sjunka något men det kan inte uteslutas att avgiftsjusteringar kommer att behöva göras inom något år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	41 218 800	-	-	41 218 800
Upplåtelseavgifter	1 196 221	-	-	1 196 221
Fond, yttre underhåll	320 851	-129 111	200 000	391 740
Kapitaltillskott	40 000	-	20 000	60 000
Balanserat resultat	-2 638 128	-159 726	-200 000	-2 997 853
Årets resultat	-288 837	288 837	-61 930	-61 930
Eget kapital	39 848 907	0	-41 930	39 806 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 797 854
Årets resultat	-61 930
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
Totalt	-3 059 783
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	46 729
Balanseras i ny räkning	-3 013 054

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 241 879	2 020 373
Övriga rörelseintäkter	3	26 130	136 900
Summa rörelseintäkter		2 268 009	2 157 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 223 467	-1 423 370
Övriga externa kostnader	9	-158 604	-120 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 435	-297 696
Summa rörelsekostnader		-1 693 506	-1 842 041
RÖRELSERESULTAT		574 503	315 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 908	10 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-647 341	-614 252
Summa finansiella poster		-636 433	-604 069
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 930	-288 837
ÅRETS RESULTAT		-61 930	-288 837

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	56 435 383	56 728 351
Maskiner och inventarier	12	173 904	42 496
Pågående projekt		0	149 875
Summa materiella anläggningstillgångar		56 609 287	56 920 722
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 609 287	56 920 722
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 052	17 132
Övriga fordringar	13	1 048 615	912 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 728	5 170
Summa kortfristiga fordringar		1 175 395	935 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 175 395	935 047
SUMMA TILLGÅNGAR		57 784 682	57 855 769

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 475 021	42 455 021
Fond för yttre underhåll		391 740	320 851
Summa bundet eget kapital		42 866 761	42 775 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 997 853	-2 638 127
Årets resultat		-61 930	-288 837
Summa fritt eget kapital		-3 059 783	-2 926 964
SUMMA EGET KAPITAL		39 806 978	39 848 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	5 694 000
Summa långfristiga skulder		0	5 694 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 425 000	11 767 000
Leverantörsskulder		128 814	204 313
Skatteskulder		106 227	102 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	317 664	238 984
Summa kortfristiga skulder		17 977 705	12 312 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 784 682	57 855 769

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	574 503	315 232
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	311 435	297 696
	885 938	612 928
Erhållen ränta	10 908	10 183
Erlagd ränta	-655 260	-572 596
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 586	50 515
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 507	-4 718
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 763	162 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 841	208 041
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-149 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-149 875
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	20 000	-20 000
Upptagna lån	0	150 000
Amortering av lån	-36 000	-21 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-16 000	109 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	150 841	167 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	843 998	676 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	994 839	843 998

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Marinan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 4 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 862 256	1 677 606
Hysesintäkter garage	127 140	86 850
Hysesintäkter förråd	7 500	10 000
Bredband	128 700	128 700
El	104 099	105 938
Elintäkter laddstolpe	0	1 000
Elintäkter laddstolpe moms	4 559	3 657
Påminnelseavgift	480	300
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	573	3 108
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	294	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	495	3 214
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 241 879	2 020 373

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	48 547
Övriga intäkter	26 130	28 915
Försäkringsersättning	0	59 438
Summa	26 130	136 900

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	34 894	32 235
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 654	30 615
Fastighetsskötsel gård enl avtal	19 344	13 432
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 824	4 962
Städning enligt avtal	28 162	24 177
Städning utöver avtal	28 876	0
Sotning	0	1 010
Hissbesiktning	4 846	4 487
Brandskydd	10 018	0
Gårdkostnader	4 826	4 875
Gemensamma utrymmen	5 875	0
Sophantering	0	2 599
Snöröjning/sandning	20 891	15 277
Serviceavtal	13 528	36 347
Förbrukningsmaterial	5 500	0
Summa	190 238	170 015

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	1 753	0
Trapphus/port/entr	0	7 557
Dörrar och lås/porttele	3 693	7 263
VVS	0	29 257
Ventilation	12 084	18 042
Elinstallationer	5 419	619
Hissar	77 604	94 534
Fasader	25 844	48 055
Balkonger/altaner	7 706	0
Garage/parkering	4 394	0
Vattenskada	0	80 670
Summa	138 496	285 996

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 816	0
Hiss	0	93 167
Balkonger/altaner	0	29 556
Garage/parkering	37 913	6 388
Summa	46 729	129 111

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	150 543	157 776
Uppvärmning	311 191	259 805
Vatten	120 706	88 363
Sophämtning/renhållning	56 520	76 464
Summa	638 960	582 408

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 768	56 105
Kabel-TV	49 854	122 722
Bredband	46 200	0
Samfällighetsavgifter	18 432	24 576
Fastighetsskatt	53 790	52 437
Summa	209 044	255 840

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 952	0
Tele- och datakommunikation	1 068	1 424
Inkassokostnader	511	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	48 250	21 250
Styrelseomkostnader	7 430	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 062
Föreningskostnader	3 222	11 618
Förvaltningsarvode enl avtal	75 151	70 935
Överlåtelsekostnad	12 036	0
Pantsättningskostnad	860	3 940
Administration	1 953	5 517
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Summa	158 604	120 975

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	642 277	614 063
Dröjsmålsränta	5 064	189
Summa	647 341	614 252

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 235 640	61 235 640
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 235 640	61 235 640
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 507 289	-4 214 321
Årets avskrivning	-292 968	-292 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 800 257	-4 507 289
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 435 383	56 728 351
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 742 270</i>	<i>4 742 270</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 224	47 224
Inköp	149 875	0
Utgående anskaffningsvärde	197 099	47 224
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 728	0
Avskrivningar	-18 467	-4 728
Utgående avskrivning	-23 195	-4 728
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	173 904	42 496

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 616	50 323
Övriga kortfristiga fordringar	1 160	18 424
Transaktionskonto	231 868	231 952
Borgo räntekonto	762 971	612 046
Summa	1 048 615	912 745

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 814	5 170
Förutbet försäkr premier	20 386	0
Förutbet kabel-TV	12 348	0
Förutbet bredband	9 240	0
Upplupna intäkter	47 940	0
Summa	112 728	5 170

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-29	3,40 %	5 094 000	5 094 000
SEB	2025-10-28	2,79 %	5 844 000	5 844 000
SEB	2025-03-28	2,42 %	5 694 000	5 694 000
SEB	2025-12-28	3,16 %	288 000	294 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,10 %	505 000	535 000
Summa			17 425 000	17 461 000
Varav kortfristig del			17 425 000	11 767 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 245 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	14 386	0
Uppl kostnad Värme	36 230	0
Uppl kostnad Extern revisor	24 500	0
Uppl kostn räntor	47 904	55 823
Uppl kostn vatten	9 569	0
Förutbet hyror/avgifter	185 075	183 161
Summa	317 664	238 984

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 500 000	26 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Claes Mårtenson
Ordförande

Eman Stanezai
Styrelseledamot

Jeanette Andersson
Styrelseledamot

Lars Magnus Lindhe
Styrelseledamot

Patrik Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ermst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 07:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 10:13

DOCUMENT ID:

Hyr02lyTAke

ENVELOPE ID:

rk03UJaCJl-Hyr02lyTAke

DOCUMENT NAME:

Brf Marinan, 716439-6512 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Magnus Lindhe emellind@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 10:36 16.04.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.109.171
2. Claes Erik Georg Mårtenson claes@cymkokonsult.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 13:39 16.04.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
3. Jeanette Andersson jeanette@jelifa.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 11:27 17.04.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.152
4. PATRIK JOHANSSON patrik@skanorselvvs.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 14:15 16.04.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.89.189
5. EMAN STANEZAI eman.stanezai@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 23:15 17.04.2025 23:14	eID Low	Swedish BankID IP: 60.227.193.148
6. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.04.2025 07:55 18.04.2025 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.22.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Marinan, org.nr 716439-6512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marinan för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Marinan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 07:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2025 10:13

DOCUMENT ID:

HyXChly60yg

ENVELOPE ID:

rJgA38Ja0yg-HyXChly60yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Marinan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	 Signed	18.04.2025 07:56	eID	Swedish BankID
arvid.hojbert@se.ey.com	Authenticated	18.04.2025 07:55	Low	IP: 78.69.22.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed