



Välkommen till årsredovisningen för Brf Marinan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2 000 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Mårtenson	Ordförande
Florin Scumpu	Styrelseledamot
Jeanette Andersson	Styrelseledamot
Magnus Lindhe	Styrelseledamot
Patrik Johansson	Styrelseledamot
Torbjörn Walker Larsson	Suppleant

Valberedning

Yvonne Peters Mårtenson
Karin Helgesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Omläggning av avlopp i källaren
- 2020-2022** ● Omläggning plattor entré samt ny plantering - Utfört under 2022
- 2019** ● Byte till LED-armatur i trapphus
Byggt nya lägenhetsförråd i "gamla köket"
- 2018** ● Omläggning av takpapp till 75%.
Ny elteknik till Bilhiss
- 2017** ● Bytt till ny fjärrvärmeanläggning
Målat om trapphus och korridor

Planerade underhåll

- 2025-2028** ● Omläggning resterande papptak. ca 20% av taket.
Oljning trä på fasad samt tvätt/målning fasadputs
- 2024** ● Tätning av grunden för att stoppa läckage i garage och källare.
- 2023-2026** ● Byte av ettornas radiatorer vid behov.

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Ownit
Tv utbud	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Fastighetsjour	SBC/Security Assistance
Personhiss	Otis
Bilhiss	Hisselektra
Garageport	Assa Abloy
El	EON

Fjärrvärme	EON
Ragnsells och VA verket via sopsug	Sophämtning
Riberstads Samfällighet	Sopsugsanläggning
Ventilation	Klimatreglering
Jourtelefon hissar	Hisselektra/ Otis GSM

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar marken och belysningen runt fastigheterna samt sopsugsanläggningen..

Övrig verksamhetsinformation

Det finns 11 garageplatser i källaren varav 6 st med billaddare.

Hjärtstartare finns i trapphus på plan ett.

Ettorna på våning ett har tvättstuga samt gemensam el som debiteras fast varje månad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bilhissen har renoverats vid två tillfällen, axelrenovering samt hjul på saxliften. Ett läckage från ett avlopp medförde skador och reparation på tre lägenheter. Visst läckage har förekommit från fasaden vid ogynnsamt väder. Tätning av fasad har gjorts på ett antal ställen. Fiberinstallationen skall skrivas av på 10 år. För denna installation har föreningen tagit upp ett nytt lån på 150.000 kr att amorteras av under 10 år.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen installerat fiber till samtliga lägenheter och samtidigt bytt till Ownit som leverantör av TV och bredband.

Övriga uppgifter

Föreningen undersöker för närvarande möjligheter att styra upp värmeförseln till lägenheterna på ett bättre sätt. Allt för att få ett jämnare klimat samt vara mindre kostsamt.

Eventuellt kan uppgrävning av framsidan behövas för att få bort läckagen till garage och källare. Undersökning pågår för att göra detta på bästa och mest kostnadseffektiva sättet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 020 373	1 785 296	1 727 025	1 738 473
Resultat efter fin. poster	-288 837	-601 699	-167 931	-567 297
Soliditet (%)	69	69	70	70
Yttre fond	320 851	269 993	155 747	541 501
Taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000	46 400 000	46 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	955	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 731	8 666	8 516	8 516
Skuldsättning per kvm	8 731	8 666	8 516	8 516
Sparande per kvm	69	-105	75	316
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	102	66	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	128	130	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	49	38	38
Energikostnad per kvm	253	278	234	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	1,41	-	-
Räntekänslighet	9,14	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	41 218 800	-	-	41 218 800
Upplåtelseavgifter	1 196 221	-	-	1 196 221
Fond, yttre underhåll	269 993	-99 142	150 000	320 851
Kapitaltillskott	60 000		-20 000	40 000
Balanserat resultat	-1 985 571	-502 557	-150 000	-2 638 128
Årets resultat	-601 699	601 699	-288 837	-288 837
Eget kapital	40 157 745	0	-308 837	39 848 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 488 128
Årets resultat	-288 837
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
Totalt	-2 926 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	129 111
Balanseras i ny räkning	-2 797 854

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 020 373	1 785 296
Övriga rörelseintäkter	3	136 900	157 324
Summa rörelseintäkter		2 157 273	1 942 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 423 370	-1 897 506
Övriga externa kostnader	9	-120 975	-140 860
Personalkostnader	10	0	27 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 696	-292 967
Summa rörelsekostnader		-1 842 041	-2 303 533
RÖRELSERESULTAT		315 232	-360 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 183	1 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-614 252	-242 524
Summa finansiella poster		-604 069	-240 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-288 837	-601 699
ÅRETS RESULTAT		-288 837	-601 699

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	56 878 226	57 021 319
Maskiner och inventarier	13	42 496	47 224
Summa materiella anläggningstillgångar		56 920 722	57 068 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 920 722	57 068 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 132	19 281
Övriga fordringar	14	912 745	738 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 170	5 170
Summa kortfristiga fordringar		935 047	763 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		935 047	763 163
SUMMA TILLGÅNGAR		57 855 769	57 831 706

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 455 021	42 475 021
Fond för yttre underhåll		320 851	269 993
Summa bundet eget kapital		42 775 872	42 745 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 638 127	-1 985 571
Årets resultat		-288 837	-601 699
Summa fritt eget kapital		-2 926 964	-2 587 269
SUMMA EGET KAPITAL		39 848 908	40 157 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 694 000	5 694 000
Summa långfristiga skulder		5 694 000	5 694 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 767 000	11 638 000
Leverantörsskulder		204 313	99 550
Skatteskulder		102 564	50 127
Övriga kortfristiga skulder		0	-3 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	238 984	195 754
Summa kortfristiga skulder		12 312 861	11 979 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 855 769	57 831 706

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	315 232	-360 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	297 696	292 967
	612 928	-67 946
Erhållen ränta	10 183	1 738
Erlagd ränta	-572 596	-234 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 515	-300 987
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 718	-14 151
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	162 244	-217 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 041	-532 626
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-149 875	-47 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149 875	-47 224
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-20 000	60 000
Upptagna lån	150 000	300 000
Amortering av lån	-21 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	109 000	360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 166	-219 850
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	676 832	896 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	843 998	676 832

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 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 %
Laddstolpar	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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 677 606	1 457 280
Hysesintäkter garage	86 850	99 200
Hysesintäkter p-plats	0	4 416
Hysesintäkter förråd	10 000	12 600
Bredband	128 700	128 700
El	105 938	72 193
Elintäkter laddstolpe	1 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 657	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	3 108	10 868
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 214	0
Öres- och kronutjämning	0	40
Summa	2 020 373	1 785 296

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	48 547	0
Övriga intäkter	28 915	20 228
Försäkringsersättning	59 438	137 096
Summa	136 900	157 324

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	32 235	31 328
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 615	10 475
Fastighetsskötsel gård enl avtal	13 432	13 053
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 962	1 238
Städning enligt avtal	24 177	21 996
Städning utöver avtal	0	13 875
Sotning	1 010	0
Hissbesiktning	4 487	1 965
Gårdkostnader	4 875	44 259
Gemensamma utrymmen	0	7 597
Sophantering	2 599	14 992
Snöröjning/sandning	15 277	16 918
Serviceavtal	36 347	31 100
Förbrukningsmaterial	0	387
Summa	170 015	209 182

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	189 889
Tvättstuga	0	1 777
Trapphus/port/entr	7 557	11 926
Dörrar och lås/porttele	7 263	3 925
VVS	29 257	137 083
Ventilation	18 042	62 171
Elinstallationer	619	1 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 298
Hissar	94 534	27 594
Fasader	48 055	0
Balkonger/altaner	0	34 544
Mark/gård/utemiljö	0	13 265
Vattenskada	80 670	216 785
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 225
Summa	285 996	717 482

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	1 856
Entr/trapphus	0	12 286
Hiss	93 167	0
Balkonger/altaner	29 556	0
Mark/gård/utemiljö	0	85 000
Garage/parkering	6 388	0
Summa	129 111	99 142

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	157 776	203 021
Uppvärmning	259 805	255 535
Vatten	88 363	97 086
Sophämtning/renhållning	76 464	69 545
Summa	582 408	625 187

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 105	44 189
Kabel-TV	122 722	126 939
Bredband	0	1 484
Samfällighetsavgifter	24 576	23 775
Fastighetsskatt	52 437	50 127
Summa	255 840	246 514

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 050
Tele- och datakommunikation	1 424	0
Inkassokostnader	0	1 593
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	11 125
Styrelseomkostnader	0	8 095
Fritids och trivselkostnader	1 062	3 071
Föreningskostnader	11 618	2 750
Förvaltningsarvode enl avtal	70 935	65 823
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	0	7 500
Administration	5 517	17 050
Konsultkostnader	0	14 713
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 090
Summa	120 975	140 860

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	-23 800
Arbetsgivaravgifter	0	-4 000
Summa	0	-27 800

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	614 063	242 309
Dröjsmålsränta	189	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	41
Övriga räntekostnader	0	174
Summa	614 252	242 524

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 235 640	61 235 640
Årets inköp	149 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 385 515	61 235 640
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 214 321	-3 921 354
Årets avskrivning	-292 968	-292 967
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 507 289	-4 214 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 878 226	57 021 319
<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 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 224	0
Inköp	0	47 224
Utgående anskaffningsvärde	47 224	47 224
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-4 728	0
Utgående avskrivning	-4 728	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 496	47 224

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 323	0
Klientmedel	0	675 148
Övriga kortfristiga fordringar	18 424	62 000
OBS-konto	0	-120
Summa	68 747	737 028

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 170	5 170
Summa	5 170	5 170

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-29	4,65 %	5 094 000	5 094 000
SEB	2024-10-28	4,64 %	5 844 000	5 844 000
SEB	2025-03-28	2,42 %	5 694 000	5 694 000
SEB	2024-12-28	4,64 %	294 000	300 000
Handelsbanken	2024-06-28	4,58 %	535 000	400 000
Summa			17 461 000	17 332 000
Varav kortfristig del			11 767 000	11 638 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 281 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	13 750
Uppl kostn räntor	55 823	14 167
Förutbet hyror/avgifter	183 161	167 837
Summa	238 984	195 754

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 500 000	26 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 9% per 2024-01-01.

Underskrifter

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

Malmö

Claes Mårtenson
Ordförande

Florin Scumpu
Styrelseledamot

Jeanette Andersson
Styrelseledamot

Magnus Lindhe
Styrelseledamot

Patrik Johansson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 10:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 26.04.2024 12:25

DOCUMENT ID:

HkezzbbFbA

ENVELOPE ID:

S1zM-WKZC-HkezzbbFbA

DOCUMENT NAME:

Brf Marinan, 716439-6512 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Erik Georg Mårtenson claes@cymkokonsult.se	Signed Authenticated	26.04.2024 12:45 26.04.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/01) IP: 104.28.106.51
2. Lars Magnus Lindhe emellind@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:45 26.04.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/03) IP: 84.218.123.93
3. Jeanette Andersson jeanette@jelifa.se	Signed Authenticated	26.04.2024 14:17 26.04.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/17) IP: 13.48.43.121
4. Florin Andrei Scumpu CORVEAX@GMAIL.COM	Signed Authenticated	26.04.2024 23:25 26.04.2024 23:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/08) IP: 83.185.38.250
5. PATRIK JOHANSSON patrik@skanorselvvs.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:35 26.04.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/18) IP: 90.129.197.6
6. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2024 10:39 29.04.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 213.115.249.158

* 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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marinan för år 2023.

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 12 december 2023 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. Risker 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.

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 2023 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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, enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KARIN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 04144180ee0619[...]5743b6747e4ee

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-29 16:03:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>