

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Marinan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Ribersborg. Föreningens andel är 1,34 procent. Samfälligheten förvaltar marken runt fastigheterna samt sopsugsanläggningen.

#### Styrelsen

Claes Mårtenson	Ordförande
Patrik Johansson	Ledamot
Magnus Lindhe	Ledamot
Henrik Persson	Ledamot
William Widerström	Ledamot

Jeanette Andersson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ingrid Sollerhed Fahlén

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB



### Valberedning

Yvonne Peters Mårtensson Sammanställande  
Cecilia Wallenbo

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 1	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

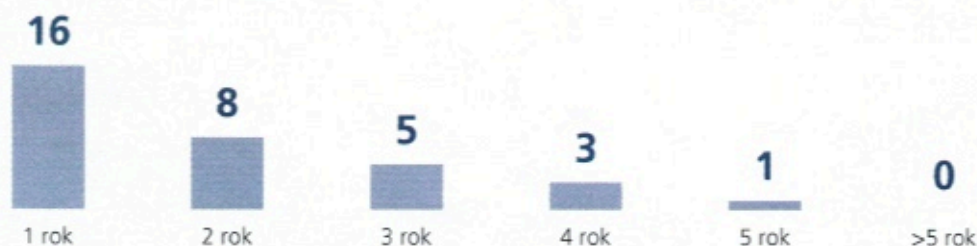
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 000 m<sup>2</sup>, varav 2 000 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte tvättmaskiner	2019	Nya tvättmaskiner till ettorna
Byte till Led-armaturer	2019	Resterande armaturer har bytts ut till ledlampor
Ny brunn entrée	2019	Installerat brunn för bättre avrinning
Målning källargång	2019 - 2020	Nymålning källargång
Nya förråd	2019	Byggt nya förråd i gamla köket
Underhåll av tak	2020	Omläggning papptak
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorer i ettorna rullande	2019-2022	Ettor får nya radiatorer
Omplanering plantering	2020-2021	Omplanering uteplats
Täta vattenläckage till källare	2020-2021	Omläggning entrée

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.



Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Personhiss	Otis
Bilhiss	Hisselektra
Garageport	Assa Abloy
Fastighetsskötsel	SBC
Telefon till service	Hisselektra/Otis GSM
El	Eon
Sophämtning	Ragnsells
Fjärrvärme	Eon
Jour	SBC / Security Assistance

### Föreningens ekonomi

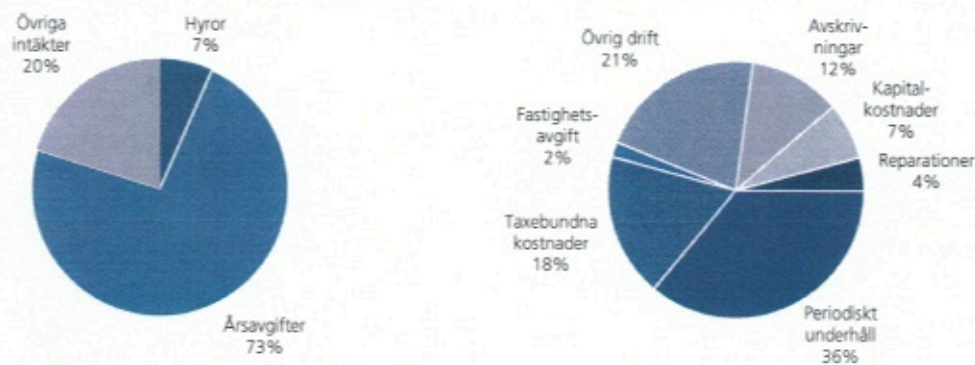
Föreningen har en stabil ekonomi som möjliggör att avgifterna inte behöver höjas i dagsläget. Framöver kan en justering möjligtvis ske men inget över ca 2 % om räntorna håller sig på nuvarande låga nivå. Amortering kommer att påbörjas under kommande år.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>751 094</b>	<b>789 600</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 953 510	1 830 935
Finansiella intäkter	23	50
Ökning av långfristiga skulder	400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	21 009	0
	<b>2 374 542</b>	<b>1 830 985</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 048 658	1 490 481
Finansiella kostnader	179 205	204 031
Ökning av kortfristiga fordringar	46 043	64
Minskning av kortfristiga skulder	0	174 915
	<b>2 273 906</b>	<b>1 869 491</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>851 731</b>	<b>751 094</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>100 636</b>	<b>-38 506</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takomläggningen genomfördes under året på allt utom en bit som uppskattades hålla flera år ytterligare. Av takarbetskostnaden har drygt 200 000 kr betalats till föreningen för extraarbeten till berörda medlemmar.

En mindre tvist om levererade handledare har uppstått och har lösts i januari.

OVK, obligatoriskt ventilationskontroll har genomförts och kommer att slutföras med injusteringar mm under våren.

En underhållsspolning genomfördes i slutet av året där vissa problem uppstod som skall hanteras färdigt under våren 2021.

Brandskyddsrondering har beställts och har utförts. Fortsatt rondering kommer att ske två gånger om året.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	714	743	743	741
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 516	8 653	8 653	8 653
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	59	74	186
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	120	146	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	34	30	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	90	102	94	79
Soliditet (%)	70	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-567	-156	-336	-568
Nettoomsättning (tkr)	1 738	1 733	1 703	1 702

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 000 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	41 218 800	0	0	41 218 800
Upplåtelseavgifter	1 196 221	0	0	1 196 221
Fond för yttre underhåll	541 501	114 246	-177 000	604 255
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 956 522</b>	<b>114 246</b>	<b>-177 000</b>	<b>43 019 276</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 521 851	-114 246	20 506	-1 428 111
Årets resultat	-567 297	-567 297	156 494	-156 494
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 089 147</b>	<b>-681 543</b>	<b>177 000</b>	<b>-1 584 605</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 867 375</b>	<b>-567 297</b>	<b>0</b>	<b>41 434 671</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-567 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 407 605
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 246
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 089 148</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

500 000
<b>-1 589 148</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

X



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 738 473	1 732 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 037	98 159
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 953 510</b>	<b>1 830 935</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 899 696	-1 405 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 568	-90 777
Personalkostnader	Not 6	-24 394	5 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 967	-292 967
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 341 624</b>	<b>-1 783 448</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-388 115</b>	<b>47 487</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 205	-204 031
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 182</b>	<b>-203 981</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-567 297</b>	<b>-156 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-567 297</b>	<b>-156 494</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13	
	57 607 253	57 900 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>57 607 253</b>	<b>57 900 219</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>57 607 253</b>	<b>57 900 219</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	28	-36
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	897 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	751 094
	5 040	4 850
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>902 588</b>	<b>755 908</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>902 588</b>	<b>755 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 509 841</b>	<b>58 656 128</b>

✎



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 415 021	42 415 021
Fond för yttre underhåll	Not 11	541 501	604 255
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 956 522</b>	<b>43 019 276</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 521 851	-1 428 111
Årets resultat		-567 297	-156 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 089 147</b>	<b>-1 584 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 867 375</b>	<b>41 434 671</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 788 000	11 538 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 788 000</b>	<b>11 538 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 244 000	5 094 000
Leverantörsskulder		104 183	85 925
Skatteskulder		92 598	45 441
Övriga skulder		211 697	304 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	201 988	153 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 854 466</b>	<b>5 683 457</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 509 841</b>	<b>58 656 128</b>

✓

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fjärrvärme	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 428 706	1 428 706
Hyror parkering	4 416	4 416
Hyror garage	99 975	96 375
Hyror förråd	25 050	23 005
Bredbandsintäkter	128 700	128 700
Elintäkter	51 612	51 555
Öresutjämning	14	19
	<b>1 738 473</b>	<b>1 732 776</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	202 947	0
Försäkringsersättning	0	93 475
Övriga intäkter	12 090	4 684
	<b>215 037</b>	<b>98 159</b>



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 000	25 000
	Fastighetsskötsel beställning	16 536	8 028
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 500	12 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 471	5 483
	Snöröjning/sandning	0	3 382
	Städning entreprenad	22 503	22 502
	Städning enligt beställning	28 666	25 000
	Sotning	0	3 984
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 725	0
	Hissbesiktning	3 949	3 841
	Myndighetstillsyn	0	15 000
	Sophantering	7 320	9 276
	Gård	806	5 347
	Serviceavtal	42 280	42 444
	Förbrukningsmateriel	1 239	3 391
	Teleport/hissanläggning	2 444	1 707
	Brandskydd	13 686	0
		<b>203 124</b>	<b>186 885</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	0	177 653
	Lås	2 430	12 097
	VVS	23 011	35 275
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 418
	Ventilation	5 920	4 921
	Elinstallationer	1 834	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 343	13 708
	Hiss	17 098	25 724
	Fasad	11 183	0
	Balkonger/altaner	23 770	0
	Garage/parkering	0	-1
	Skador/klotter/skadegörelse	0	37 963
	Vattenskada	16 910	155 695
		<b>106 499</b>	<b>464 453</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	6 025	13 447
	Entré/trapphus	25 415	0
	Elinstallationer	0	26 393
	Hiss	0	22 455
	Tak	648 600	0
	Balkonger/altaner	174 870	0
	Garage/parkering	52 023	0
		<b>906 933</b>	<b>62 295</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	97 900	117 489
	Värme	224 113	239 727
	Vatten	75 473	67 247
	Sophämtning/renhållning	61 319	51 424
		<b>458 804</b>	<b>475 887</b>

<b>Not 4</b>	<b>fortsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 499	21 672
	Samfällighetsavgift	21 372	21 372
	Kabel-TV	125 884	125 647
	Bredband	1 424	1 559
		<b>177 179</b>	<b>170 250</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 157</b>	<b>45 441</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 899 696</b>	<b>1 405 210</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 837	3 043
	Tele- och datakommunikation	0	503
	Juridiska åtgärder	9 400	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 275
	Övriga förluster	0	1 209
	Revisionsarvode extern revisor	10 500	10 375
	Föreningskostnader	7 938	2 560
	Styrelseomkostnader	4 796	2 600
	Fritids- och trivselkostnader	228	0
	Förvaltningsarvode	63 036	62 076
	Administration	2 515	2 286
	Konsultarvode	17 578	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
		<b>124 568</b>	<b>90 777</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 750	0
	Sociala kostnader	1 644	-5 505
		<b>24 394</b>	<b>-5 505</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	280 967	280 967
	Värmesystem K3	12 000	12 000
		<b>292 967</b>	<b>292 967</b>

↙



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 235 640	61 235 640
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 235 640</b>	<b>61 235 640</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 335 421	-3 042 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-292 967	-292 967
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 628 387</b>	<b>-3 335 421</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 607 253</b>	<b>57 900 219</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 742 270	4 742 270
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		<b>46 400 000</b>	<b>46 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 400 000	46 400 000
		<b>46 400 000</b>	<b>46 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	45 441	0
	Klientmedel hos SBC	851 731	751 094
	Fordringar	348	0
		<b>897 520</b>	<b>751 094</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Bostadsrätterna Medlemskap	5 040	4 850
		<b>5 040</b>	<b>4 850</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	604 255	824 862
	Reservering enligt stadgar	114 246	114 246
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-177 000	-334 853
	<b>Vid årets slut</b>	<b>541 501</b>	<b>604 255</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,720 %	400 000	0	2021-06-28
SEB	0,770 %	5 094 000	5 094 000	2023-01-28
SEB	0,660 %	5 844 000	5 844 000	2021-10-28
SEB	1,590 %	5 694 000	5 694 000	2022-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 032 000</b>	<b>16 632 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 244 000	-5 094 000	
		<b>10 788 000</b>	<b>11 538 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 032 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.





<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	13 747	5 230
	Sociala avgifter	0	1 643
	Ränta	6 225	7 037
	Avgifter och hyror	156 601	139 826
	Entré	25 415	0
		<b>201 988</b>	<b>153 736</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 26 / 4 2021



Claes Mårtensson  
Ordförande



Patrik Johansson  
Ledamot



Magnus Lindhe  
Ledamot

Henrik Persson  
Ledamot



William Widerström  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021  
Ernst & Young AB



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marinan för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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.



## 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 Brf Marinan för år 2020 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 tryggt 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 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 överträdelse 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 26 april 2021

Ernst & Young AB

  
Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor