

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Marinan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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  
Magnus Lindhe  
Patrik Johansson  
Henrik Persson  
Frank Arhold

Ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Avgick 2019-11-15

Per Inge Andersson  
Pierre Oliver Orsander

Suppleant  
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Ingrid Sollerhed Fahlén

Ordinarie Extern

Ernst & Young

**Valberedning**

Yvonne Peters Mårtenson  
Cecilia Wallenbo

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-17.

**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. Föreningen upplåter 11 garageplatser.

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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorer i ettorna	2019-2021	Ettor får nya radiatorer
Omplanering plantering	2020-2021	Omplanering uteplats
Täta vattenläckage till källare	2020-2021	Omläggning entrée
Underhåll av tak	2020-2025	Omläggning papptak

### 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

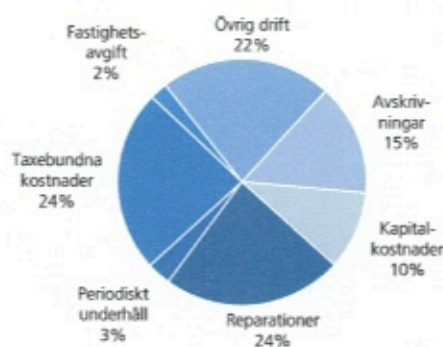
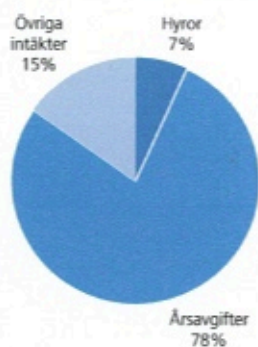
Föreningen har en stabil ekonomi som möjliggör att avgifterna inte behöver höjas i dagsläget trots att ett mindre lån kanske måste till för att åtgärda underhållet av taket. Detta planeras att amorteras av på fem år, vartefter ytterligare amortering kommer att ske framöver på övriga lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025. 

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>789 600</b>	<b>810 418</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 830 935	1 782 940
Finansiella intäkter	50	39
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 844
Ökning av kortfristiga skulder	0	325 794
	<b>1 830 985</b>	<b>2 110 617</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 490 481	1 643 603
Finansiella kostnader	204 031	187 832
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	300 000
Ökning av kortfristiga fordringar	64	0
Minskning av kortfristiga skulder	174 915	0
	<b>1 869 491</b>	<b>2 131 435</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>751 094</b>	<b>789 600</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-38 506</b>	<b>-20 818</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 1 377 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

Färdigställande av nya förråd, "fixarrum" samt cykelrum i den gamla restaurangköket. Alla förråd har hyrts ut.

Installation av brunn i plattorna för entrén.

Byte av tvättmaskiner för ettorna på våning ett.

Löpande byte av äldre armatur till ledbelysning. ✓

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

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

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	743	743	741	713
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	526
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 653	8 653	8 653	9 174
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta*	59	74	186	169
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	146	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	30	33	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	94	79	50
Soliditet (%)	71	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-156	-336	-568	284
Nettoomsättning (tkr)	1 733	1 703	1 702	1 699

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

\*Inkluderar gemensam el för våning 1.

## 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	604 255	114 246	-334 853	824 862
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 019 276</b>	<b>114 246</b>	<b>-334 853</b>	<b>43 239 883</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 428 111	-114 246	-1 570	-1 312 295
Årets resultat	-156 494	-156 494	336 423	-336 423
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 584 605</b>	<b>-270 740</b>	<b>334 853</b>	<b>-1 648 718</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>41 434 671</b>	<b>-156 494</b>	<b>0</b>	<b>41 591 165</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-156 494
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 313 865
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 246
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 584 605</b>

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

177 000
<b>-1 407 605</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 732 776	1 703 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 159	79 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 830 935</b>	<b>1 782 940</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 405 210	-1 475 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 777	-138 160
Personalkostnader	Not 6	5 505	-29 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 967	-287 967
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 783 448</b>	<b>-1 931 570</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>47 487</b>	<b>-148 630</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 031	-187 832
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 981</b>	<b>-187 793</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-156 494</b>	<b>-336 423</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-156 494</b>	<b>-336 423</b>

✓

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	57 900 219	58 193 186
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 900 219</b>	<b>58 193 186</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>57 900 219</b>			
<b>2019-12-31</b>			
<b>2018-12-31</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	57 900 219	58 193 186
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 900 219</b>	<b>58 193 186</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>57 900 219</b>			
<b>2019-12-31</b>			
<b>2018-12-31</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-36	-100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	751 094	788 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 850	4 850
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>755 908</b>	<b>793 081</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	1 269
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 269</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>755 908</b>			
<b>2019-12-31</b>			
<b>2018-12-31</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>58 656 128</b>			
<b>2019-12-31</b>			
<b>2018-12-31</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>58 987 537</b>			



## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 415 021	42 415 021
Fond för yttre underhåll	Not 11	604 255	824 862
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 019 276</b>	<b>43 239 883</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 428 111	-1 312 295
Årets resultat		-156 494	-336 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 584 605</b>	<b>-1 648 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 434 671</b>	<b>41 591 165</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 538 000	16 632 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 538 000</b>	<b>16 632 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 094 000	0
Leverantörsskulder		85 925	114 011
Skatteskulder		45 441	44 121
Övriga skulder		304 355	400 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	153 736	205 666
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 683 457</b>	<b>764 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 656 128</b>	<b>58 987 537</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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 428 706	1 428 706
Hyror parkering	4 416	4 416
Hyror garage	96 375	90 090
Hyror förråd	23 005	0
Bredbandsintäkter	128 700	128 700
Elintäkter	51 555	51 264
Öresutjämning	19	14
	<b>1 732 776</b>	<b>1 703 190</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	73 837
Försäkringsersättning	93 475	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 973
Övriga intäkter	4 684	2 940
	<b>98 159</b>	<b>79 750</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 000	62 842
	Fastighetsskötsel beställning	8 028	2 484
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 483	0
	Snöröjning/sandning	3 382	9 408
	Städning entreprenad	22 502	0
	Städning enligt beställning	25 000	19 663
	Sotning	3 984	0
	Hissbesiktning	3 841	3 700
	Myndighetstillsyn	15 000	2 180
	Sophantering	9 276	1 811
	Gård	5 347	3 470
	Serviceavtal	42 444	22 138
	Förbrukningsmateriel	3 391	0
	Teleport/hissanläggning	1 707	762
		<b>186 885</b>	<b>128 458</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	89 269
	Gemensamma utrymmen	0	14 975
	Tvättstuga	0	2 368
	Sophantering/återvinning	0	3 882
	Källare	177 653	0
	Entré/trapphus	0	16 942
	Lås	12 097	1 388
	VVS	35 275	9 080
	Värmeanläggning/undercentral	1 418	0
	Ventilation	4 921	5 461
	Elinstallationer	0	7 368
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 708	0
	Hiss	25 724	5 688
	Garage/parkering	-1	67 453
	Skador/klotter/skadegörelse	37 963	0
	Vattenskada	155 695	0
		<b>464 453</b>	<b>223 873</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	34 088
	Tvättstuga	13 447	0
	Entré/trapphus	0	26 070
	Värmeanläggning	0	146 875
	Ventilation	0	9 070
	Elinstallationer	26 393	0
	Hiss	22 455	0
	Garage/parkering	0	118 750
		<b>62 295</b>	<b>334 853</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	117 489	147 787
	Värme	239 727	292 786
	Vatten	67 247	59 414
	Sophämtning/renhållning	51 424	73 941
		<b>475 887</b>	<b>573 928</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 672	10 747
	Självrisk	0	11 326
	Samfällighetsavgift	21 372	21 366
	Kabel-TV	125 647	125 311
	Bredband	1 559	1 562
		<b>170 250</b>	<b>170 312</b>

<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 441	44 121
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 405 210</b>	<b>1 475 545</b>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kreditupplysning	3 043	1 531
Tele- och datakommunikation	503	0
Juridiska åtgärder	0	11 703
Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
Övriga förluster	1 209	0
Revisionsarvode extern revisor	10 375	10 250
Föreningskostnader	2 560	5 240
Styrelseomkostnader	2 600	0
Fritids- och trivselkostnader	0	1 030
Förvaltningsarvode	62 076	60 557
Administration	2 286	3 474
Konsultarvode	0	37 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
	<b>90 777</b>	<b>138 160</b>

<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	0	22 750
Sociala kostnader	-5 505	7 148
	<b>-5 505</b>	<b>29 898</b>

<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	280 967	280 967
Värmesystem	12 000	7 000
	<b>292 967</b>	<b>287 967</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 235 640	60 935 640
	Nyanskaffningar	0	300 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 235 640</b>	<b>61 235 640</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 042 454	-2 754 487
	Årets avskrivningar enligt plan	-292 967	-287 967
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 335 421</b>	<b>-3 042 454</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 900 219</b>	<b>58 193 186</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 742 270	4 742 270
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	28 017 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	10 065 000
		<b>46 400 000</b>	<b>38 082 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 400 000	36 800 000
	Lokaler	0	1 282 000
		<b>46 400 000</b>	<b>38 082 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	751 094	788 331
		<b>751 094</b>	<b>788 331</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Bostadsrätterna Medlemskap	4 850	4 850
		<b>4 850</b>	<b>4 850</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	824 862	1 202 887
	Reservering enligt stadgar	114 246	114 246
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-334 853	-492 271
	<b>Vid årets slut</b>	<b>604 255</b>	<b>824 862</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,210 %	5 094 000	5 094 000	2020-01-28
SEB	0,710 %	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>16 632 000</b>	<b>16 632 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		-5 094 000	0	
		<b>11 538 000</b>	<b>16 632 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 632 000 kr.

\*Nu bundet till 2022-01-28 till 1,21 %.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	5 230	22 750
Sociala avgifter	1 643	7 148
Ränta	7 037	7 230
Avgifter och hyror	139 826	112 369
Bilhiss	0	63 532
Truckkredit	0	-7 363
	<b>153 736</b>	<b>205 666</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av takunderhåll för läggning av nytt papptak till våren. I samband med detta skall alla glasräcken ses över.

Planering för tätning av tätskickt till källare och garage från entréområdet. I samband med detta omplanering av plantering.

Översyn av värmesystemet för jämnare och lägre värmeförbrukning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 1 / 5 2020



Claes Mårtensson  
Ordförande



Magnus Lindhe  
Sekreterare

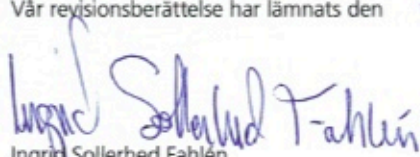


Patrik Johansson  
Ledamot



Henrik Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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. 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 Brf Marinan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggande 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 den 8 maj 2020

Ernst & Young AB



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor