

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Marinan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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 samfälligheten har ansvar för marken runt fastigheterna samt sopsugsanläggningen i området.

Styrelsen

Claes Mårtensson	Ordförande
Magnus Lindhe	Sekreterare
Frank Arhold	Ledamot
Patrik Johansson	Ledamot
Henrik Persson	Ledamot

Per Inge Andersson	Suppleant
Pierre Orsander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingrid Sollerhed Fahlén
Mille Dragicevic

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Ernst & Young

Valberedning

Yvonne Peters Mårtenson
Cecilia Wallenbo

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Salongen 1	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

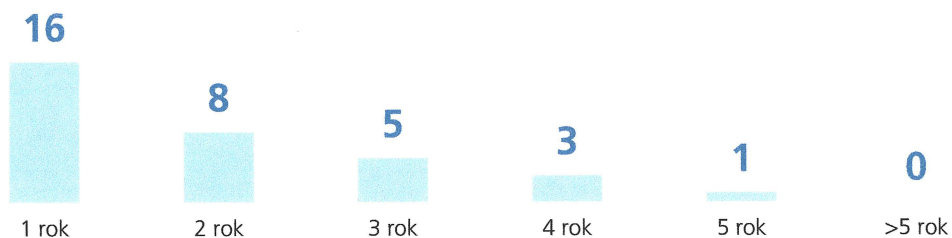
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 000 m², varav 2 000 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



A

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning Garage	2018	Nymålning garage och passage
Reparation bilhiss	2018	Reparation av söndrig bilhiss
Ombyggnad bilhiss	2018	Nya mekanisk transport, ny manöver elektronik
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya förråd	2019	Uppfräschning gamla köket i källare och inredning av ytterligare förråd, cykelförvaring och "fixarrum".
Omplanering plantering	2019	Omplanering uteplats
Vattenavrinning gårdsplan	2019	Omläggning entrée
Nya radiatorer	2019	Ettor får nya radiatorer
Underhåll av tak	2019-2020	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	Bytt från Enro till SBC
Telefon till service	Hisselektra/Otis GSM
El	Eon
Sophämtning	Ragnsells
Fjärrvärme	Eon
Stopp o spolning av avlopp	Örestads högtrycksservice
Jour	SBC / Security Assistance

A

Föreningens ekonomi

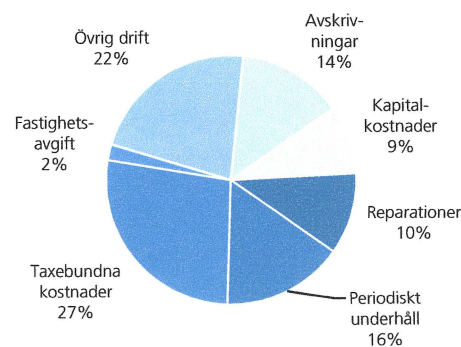
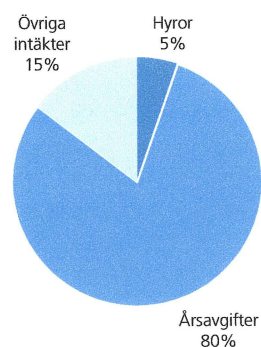
Föreningen har en stabil ekonomi utan större renoveringar och underhåll planerat.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	810 418	660 554
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 782 940	1 710 293
Finansiella intäkter	39	203
Minskning kortfristiga fordringar	1 844	102 192
Medlemsinsatser	0	1 305 000
Ökning av kortfristiga skulder	325 794	30 113
	2 110 617	3 147 801
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 643 603	1 840 848
Finansiella kostnader	187 832	157 089
Ökning av materiella anläggningstillgångar	300 000	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
	2 131 435	2 997 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	789 600	810 418
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-20 818	149 864

*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 1 337 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

I garaget har väggarna målats. Passagerummets väggar och golv har målats samt soprummets golv målats. Allt för bättre trivsel och lättare underhåll.

Bilhissens elektronik har bytts ut så att hissen nu fungerar mer med automatik.

Reparation av bilhissen fick göras efter att en axel i saxliften gått sönder.

Föreningen har nu en underhållsplan som använts till långtidsbudget.

På grund av bytet av värmesystem från bergvärme till fjärrvärme blev värmekostnaden något högre än vanligt under installationsfasen.

Fjärrvärmeinstallationen på drygt 450 tusen betalas av under fem år. 300 000 har aktiverats för en avskrivningstid på 25 år.

Sanering av en lägenhet har gjorts under året. Kostnaden för detta har till fullo debiterats och betalats av innehavaren.

En rättelse har gjorts bokföringsmässigt mellan insatser och upplåtelseavgifter i balansräkningen. Felet uppstod vid äldre upplåtelser av lägenheter från lokaler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	741	713	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	526	814
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 653	8 653	9 174	9 369
Elkostnad/m ² totalyta	74	186	169	123
Värmekostnad/m ² totalyta	146	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	35	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	79	50	71
Soliditet (%)	71	71	70	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-336	-568	284	459
Nettoomsättning (tkr)	1 703	1 702	1 699	1 812

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 000 m² bostäder.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 218 800	2 455 000	0	38 763 800
Upplåtelseavgifter	1 196 221	-2 455 000	0	3 651 221
Fond för yttre underhåll	824 862	114 246	-492 271	1 202 887
S:a bundet eget kapital	43 239 883	114 246	-492 271	43 617 908
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 312 295	-114 246	-76 137	-1 121 912
Årets resultat	-336 423	-336 423	568 408	-568 408
S:a ansamlad förlust	-1 648 718	-450 669	492 271	-1 690 320
S:a eget kapital	41 591 165	-336 423	0	41 927 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-336 423
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 198 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 246
summa balanserat resultat	-1 648 718

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	334 853
att i ny räkning överförs	-1 313 865

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

✓

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 703 190	1 702 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 750	7 948
Summa rörelseintäkter		1 782 940	1 710 293
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 475 545	-1 719 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 160	-121 745
Personalkostnader	Not 6	-29 898	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 967	-280 967
Summa rörelsekostnader		-1 931 570	-2 121 815
RÖRELSERESULTAT		-148 630	-411 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 832	-157 089
Summa finansiella poster		-187 793	-156 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 423	-568 408
ÅRETS RESULTAT		-336 423	-568 408

4

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 193 186	58 181 153
Summa materiella anläggningstillgångar		58 193 186	58 181 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 193 186	58 181 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-100	6 594
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	788 331	808 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 850	0
Summa kortfristiga fordringar		793 081	814 793
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 269	2 219
Summa kassa och bank		1 269	2 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		794 350	817 012
SUMMA TILLGÅNGAR		58 987 537	58 998 165

1

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 415 021	42 415 021
Fond för yttre underhåll	Not 11	824 862	1 202 887
Summa bundet eget kapital		43 239 883	43 617 908
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 312 295	-1 121 912
Årets resultat		-336 423	-568 408
Summa fritt eget kapital		-1 648 718	-1 690 320
SUMMA EGET KAPITAL		41 591 165	41 927 588
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 632 000	16 632 000
Summa långfristiga skulder		16 632 000	16 632 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		114 011	279 028
Skatteskulder		44 121	54 900
Övriga skulder		400 574	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	205 666	104 649
Summa kortfristiga skulder		764 371	438 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 987 537	58 998 165

10

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	1 428 706	1 423 896
	Hyror parkering	4 416	4 416
	Hyror garage	90 090	94 380
	Bredbandsintäkter	128 700	128 375
	Elintäkter	51 264	51 264
	Öresutjämning	14	14
		1 703 190	1 702 345

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	73 837	0
	Återbäring försäkringsbolag	2 973	0
	Övriga intäkter	2 940	7 948
		79 750	7 948

A

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 842	60 795
	Fastighetsskötsel beställning	2 484	8 965
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	481
	Snöröjning/sandning	9 408	3 102
	Städning enligt beställning	19 663	16 257
	Hissbesiktning	3 700	5 051
	Myndighetstillsyn	2 180	2 120
	Sopphantering	1 811	0
	Gård	3 470	0
	Serviceavtal	22 138	41 989
	Förbrukningsmateriel	0	587
	Teleport/hissanläggning	762	0
		128 458	139 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 040
	Brf Lägenheter	89 269	0
	Gemensamma utrymmen	14 975	0
	Tvättstuga	2 368	0
	Sopphantering/återvinning	3 882	1 340
	Entré/trapphus	16 942	0
	Lås	1 388	23 082
	VVS	9 080	14 432
	Värmeanläggning/undercentral	0	62 831
	Ventilation	5 461	0
	Elinstallationer	7 368	10 215
	Hiss	5 688	2 949
	Garage/parkering	67 453	0
	Vattenskada	0	235 705
		223 873	361 594
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	34 088	0
	Lokaler	0	36 250
	Entré/trapphus	26 070	109 500
	Värmeanläggning	146 875	156 771
	Ventilation	9 070	0
	Elinstallationer	0	93 750
	Hiss	0	96 000
	Garage/parkering	118 750	0
		334 853	492 271
	Taxebundna kostnader		
	El	147 787	372 690
	Värme	292 786	0
	Vatten	59 414	65 546
	Sophämtning/renhållning	73 941	51 913
		573 928	490 149
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 747	34 470
	Självrisk	11 326	0
	Samfällighetsavgift	21 366	21 372
	Kabel-TV	125 311	125 000
	Bredband	1 562	0
		170 312	180 842
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 121	54 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 475 545	1 719 103

R

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 531	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 437
	Juridiska åtgärder	11 703	18 375
	Inkassering avgift/hyra	2 125	9 450
	Revisionsarvode extern revisor	10 250	10 250
	Föreningskostnader	5 240	5 450
	Fritids- och trivselkostnader	1 030	0
	Förvaltningsarvode	60 557	59 482
	Administration	3 474	2 550
	Konsultarvode	37 500	12 751
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	0
		138 160	121 745

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 750	0
	Sociala kostnader	7 148	0
		29 898	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	280 967	280 967
	Värmesystem	7 000	0
		287 967	280 967

Handwritten mark

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 935 640	60 935 640
	Nyanskaffningar	300 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 235 640	60 935 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 754 487	-2 473 520
	Årets avskrivningar enligt plan	-287 967	-280 967
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 042 454	-2 754 487
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 193 186	58 181 153
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 742 270	4 742 270
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 017 000
	Taxeringsvärde mark	13 000 000	10 065 000
		41 000 000	38 082 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 000 000	36 800 000
	Lokaler	0	1 282 000
		41 000 000	38 082 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	788 331	808 199
		788 331	808 199
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Bostadsrätterna Medlemskap	4 850	0
		4 850	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 202 887	1 088 641
	Reservering enligt stadgar	114 246	114 246
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-492 271	0
	Vid årets slut	824 862	1 202 887

10

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,210 %	5 094 000	5 094 000	2020-01-28
SEB	0,790 %	5 844 000	5 844 000	2019-10-28
SEB	1,590 %	5 694 000	5 694 000	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		16 632 000	16 632 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 632 000	16 632 000	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	22 750	0
Sociala avgifter	7 148	0
Ränta	7 230	6 034
Avgifter och hyror	112 369	98 615
Bilhiss	63 532	0
Truckkredit	-7 363	0
	205 666	104 649

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det gamla restaurangköket i källaren har sanerat ytterligare och försetts med nya ljuskällor. Nya förråd har inretts och kommer att hyras ut.

Ett fixarrum håller på att inredas samt ett ytterligare förvaringsrum till cyklar.

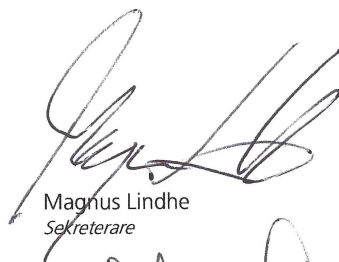
h

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 4 2019



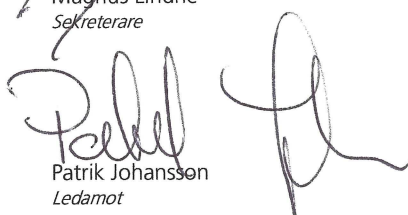
Claes Mårtensson
Ordförande



Magnus Lindhe
Sekreterare



Frank Arhold
Ledamot



Patrik Johansson
Ledamot

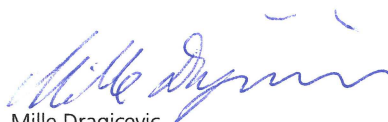


Henrik Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2019



Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor



Mille Dragicevic
Intern revisor

Revisionsberättelse (gäller räkenskapsår som påbörjas efter ikraftträdandet av lag om ekonomiska föreningar den 1 juli 2016)

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 2018.

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 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Marinan för år 2018 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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:

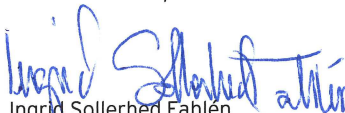
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 17 april 2019



Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor

Mille Dragicevic
Förtroendevald revisor