

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Marinan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 2014-08-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Riberstads. Föreningens andel är 1,56%, 2,34% respektive 4,38% i de olika delarna/sektionerna av samfälligheten. Samfälligheten förvaltar sopsugning och allmänna ytor inom området.

##### Styrelsen

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Ulla Paaböl          | Ledamot |
| Joel Persson         | Ledamot |
| Christina Rosenqvist | Ledamot |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Frank Arhold        | Suppleant |
| Christian Johansson | Suppleant |
| Åsa Åhlander        | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                         |                  |               |
|-------------------------|------------------|---------------|
| Ingrid Sollerhed Fahlén | Ordinarie Extern | Ernst & Young |
|-------------------------|------------------|---------------|

#### Valberedning

Ulla Ardermark Paulsson  
Anders Rosell

Sammanställande  
Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2014-06-30. Nya stadgar.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Salongen 1           | 2003    | Malmö  |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärmepump/el-golvvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 2003.

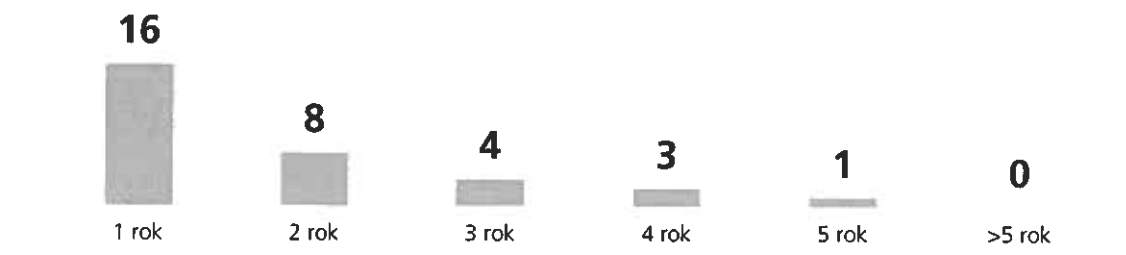
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 923 kvm utgör lägenhetsyta och 78 kvm utgör lokalyta.

Ytuppgifterna stämmer ej med taxeringsbeskedet då ombyggnad till 4 st lägenheter på totalt 314 kvm har skett under året efter att senaste taxeringsbeskedet framtagits, Tax 2013.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------|
| Spa                    | 78 m <sup>2</sup> | 2017   |

#### Byggnadens tekniska status

##### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                    | Leverantör                          |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör       | ComHem AB                           |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband                            |
| Teknisk förvaltning      | R1 Klimat                           |
| Lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Personhiss               | Otis                                |
| Bilhiss                  | ALT                                 |
| Garageport               | Assa Abloy                          |
| Fastighetsskötsel        | Enro                                |

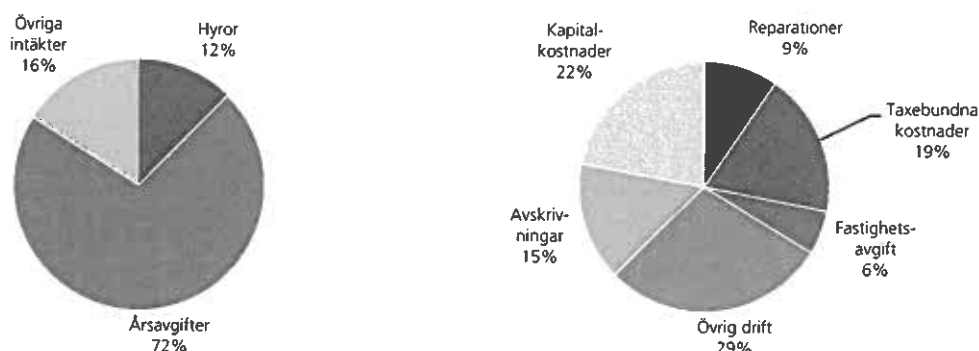
#### Föreningens ekonomi

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2014             | 2013             |
| <b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>          | <b>145 134</b>   | <b>282 491</b>   |
| <b>PENGAR IN</b>                       |                  |                  |
| Rörelsens intäkter                     | 1 786 132        | 1 853 660        |
| Finansiella intäkter                   | 623              | 526              |
| Minskning korta fordringar             | 64 614           | 317 943          |
| Lägenhetsupplåtelser                   | 3 501 221        | 0                |
| Ökning av korta skulder                | 0                | 92 733           |
|                                        | <b>5 352 590</b> | <b>2 264 862</b> |
| <b>PENGAR UT</b>                       |                  |                  |
| Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | 1 147 693        | 1 683 323        |
| Finansiella kostnader                  | 403 916          | 718 895          |
| Minskning av föreningens lån           | 3 000 000        | 0                |
| Minskning av korta skulder             | 129 642          | 0                |
|                                        | <b>4 681 251</b> | <b>2 402 219</b> |
| <b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>            | <b>816 471</b>   | <b>145 134</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>      | <b>671 337</b>   | <b>-137 357</b>  |

I kassan ingår föreningens klientmedel

1

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Nya lägenheter i bostadsrättsföreningen

Under 2013 blev f.d. restauranglokalen såld till en entreprenör som har byggt om och gjort tre nya bostäder i lokalen. Styrelsen har varit med i byggprocessen för att säkra att alla rör-, ventilations- och VVS-arbeten har utförts i enlighet med fastighetens övriga installationer. De tre lägenheterna har nu alla blivit sålda. Lokalen på andra sidan fastigheten har genomgått samma process och omvandlats till en bostadsrättslägenhet, men med en annan byggherre. Den lägenheten har också blivit såld. Föreningen har därmed fått fyra nya medlemmar som via sina årsavgifter är med och finansierar föreningens drift. Nu vet föreningen med säkerhet vilka intäkter den har och kan göra en mycket säkrare budget än tidigare, då bristande intäkter från lokalerna har skapat stora problem för föreningens ekonomi.

Amortering av lån

Intäkterna från försäljningen av lokalen har använts till amortering av föreningens lån så att dessa nu ligger på 19,182 miljoner kronor.

Solceller på taket

Som det framgick av förra årets förvaltningsberättelse blev solcellerna på taket förstörda under 2013 års höststorm och styrelsen har under året förhandlat med Eon om återställning av dessa. Resultatet är att solcellsanläggningen inte kommer att återställas i tidigare skick. Istället kommer en ny anläggning som är lättare att underhålla uppföras under våren. Eon bekostar den nya anläggningen och betalar 400 000 kronor som kompensation till föreningen. Intäkterna från anläggningen tillfaller föreningen. När ombyggnaden är klar och godkänd av föreningen övergår ägandet till föreningen.

Underhåll

Träpanelerna på husets fasad har länge varit i behov av rengöring men detta har fått vänta av ekonomiska skäl. Detta kommer nu att göras under våren. I samband med det kommer fönsterputsning av alla fönster i fastigheten att ske utifrån, bortsett från balkongglasen.

Under året har alla badrum i fastigheten besiktigats för att upptäcka och förebygga eventuella vattenskador. Inga allvarliga brister upptäcktes.

Värmen i fastigheten har blivit genomgången och systemet har luftats i flera omgångar. Det verkar som att vi därmed har fått ordning på de värmeproblem som vi har haft genom åren.

#### Föreningens ekonomi

Efter att fyra nya lägenheter har blivit upplåtna, och det har ingåtts ett nytt hyresavtal med justerad hyra med SPA-verksamheten på baksidan av fastigheten, har föreningens ekonomi förbättrats betydligt. Vi har nu en säkerhet för att intäkterna kommer in, vilket inte var fallet med de båda lokalerna, där det under tidigare år har varit stora avbräck. Det skapar en bättre och tryggare ekonomisk situation för föreningen. Vi har nu bara ett hyresavtal kvar och avgiften betalas punktligt.

#### Serviceavtal

AVV som under alla år har haft serviceavtal med föreningen om att sköta värme och ventilation har gått i konkurs. I stället har föreningen avtalat med R1 Klimat att ta hand om dessa saker.

#### OVK

Obligatorisk ventilationskontroll ska göras med årliga intervaller. Den har gjorts men är ännu inte färdig eftersom en medlem har nekat föreningen tillgång till lägenheten. Styrelsen arbetar med nödvändiga åtgärder för att få OVK:n godkänd av kommunen.

#### Brandeftersyn

Presto har gjort en nulägesanalys av fastigheten med vissa rekommendationer till förbättringar av brandsäkerheten. Till följd av detta har det installerats brandsläckare i fastigheten på vartannat våningsplan och i garaget. En koldioxidanläggning i källaren ska även tas bort.

#### Händelser efter året

Medtagna under förra punkten.

#### Övrig information

Beträffande ytan så stämmer ej fördelningen enligt taxeringsbeskedet då ombyggnad till 4 st lägenheter skett efter senaste fastighetstaxeringen är gjord, Tax 2013.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 45 st

Förändring från föregående år: +6

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2014  | 2013   | 2012   | 2011   |
|------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 666   | 622    | 714    | 719    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 607 | 1 505  | 1 795  | 1 810  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 975 | 11 214 | 11 214 | 11 214 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 118   | 142    | 149    | 168    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 26    | 27     | 19     | 25     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 202   | 334    | 245    | 298    |
| Soliditet (%)                            | 67    | 62     | 63     | 63     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -46   | -829   | -57    | 86     |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 702 | 1 772  | 2 119  | 2 205  |

Ytuppgifter enligt nya ytuppgifter efter ombyggnad, 1 923 m<sup>2</sup> bostäder och 78 m<sup>2</sup> lokaler. Ej enligt taxeringsbeskedet.

1

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                  | -45 822           |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -1 374 628        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -107 889          |
| <b>summa ansamlad förlust</b>                                   | <b>-1 528 339</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-1 528 339</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   |       | 2014              | 2013              |
|---------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>    |       |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror     | Not 1 | 1 501 294         | 1 588 400         |
| Övriga rörelseintäkter    | Not 2 | 284 838           | 265 260           |
|                           |       | <b>1 786 132</b>  | <b>1 853 660</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>   |       |                   |                   |
| Fastighetskostnader       | Not 3 | -356 475          | -300 027          |
| Driftkostnader            | Not 4 | -653 593          | -707 941          |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -137 625          | -675 355          |
| Avskrivningar             | Not 6 | -280 967          | -280 967          |
|                           |       | <b>-1 428 660</b> | <b>-1 964 290</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>    |       | <b>357 471</b>    | <b>-110 630</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b> |       |                   |                   |
| Ränteintäkter             |       | 623               | 526               |
| Räntekostnader            |       | -403 916          | -718 895          |
|                           |       | <b>-403 293</b>   | <b>-718 369</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>     |       | <b>-45 822</b>    | <b>-829 000</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                               | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 7                 | 59 024 053        | 59 305 020        |
|                                          | <b>59 024 053</b> | <b>59 305 020</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       | <b>59 024 053</b> | <b>59 305 020</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>           |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar             | 6 578             | -3 692            |
| SBC Klientmedel i SHB                    | 496 852           | 0                 |
| Övriga fordringar                        | 163 384           | 169 166           |
| Förutb kostnader och uppl intäkter Not 8 | 0                 | 69 102            |
|                                          | <b>666 814</b>    | <b>234 575</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                    |                   |                   |
| Kassa och bank                           | 319 619           | 20 003            |
| SBC klientmedel i SHB                    | 0                 | 125 131           |
|                                          | <b>319 619</b>    | <b>145 134</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>       | <b>986 433</b>    | <b>379 709</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  | <b>60 010 487</b> | <b>59 684 730</b> |

1

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER              |        | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL                          | Not 9  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>            |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                       |        | 41 110 021        | 37 608 800        |
| Fond för yttre underhåll              | Not 10 | 866 506           | 758 617           |
|                                       |        | <b>41 976 527</b> | <b>38 367 417</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>               |        |                   |                   |
| Ansamlad förlust                      |        | -1 482 517        | -545 628          |
| Årets resultat                        |        | -45 822           | -829 000          |
|                                       |        | <b>-1 528 338</b> | <b>-1 374 628</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>             |        | <b>40 448 189</b> | <b>36 992 789</b> |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 19 182 000        | 22 182 000        |
|                                       |        | <b>19 182 000</b> | <b>22 182 000</b> |
| KORTFRISTIGA SKULDER                  |        |                   |                   |
| Leverantörsskulder                    |        | 44 010            | 181 970           |
| Skatteskulder                         |        | 190 276           | 165 836           |
| Övriga kortfristiga skulder           |        | 0                 | -2 557            |
| Uppl kostnader och förutb intäkter    | Not 12 | 146 012           | 164 691           |
|                                       |        | <b>380 298</b>    | <b>509 940</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |        | <b>60 010 487</b> | <b>59 684 730</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>             |        |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar        |        | 26 500 000        | 26 500 000        |
| Varav i eget förvar                   |        | 0                 | 0                 |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>            |        | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |

11

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

| Avskrivningar | 2014   | 2013   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 200 år | 200 år |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| Not 1 | ÅRSavgIFTER OCH HYROR      | 2014             | 2013             |
|-------|----------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter                | 1 280 851        | 1 139 278        |
|       | Årsavgifter - lokaler moms | 0                | 91 247           |
|       | Hyror lokaler momspliktiga | 0                | 157 351          |
|       | Hyror lokaler              | 125 348          | 107 574          |
|       | Hyror garage               | 95 095           | 92 950           |
|       |                            | <b>1 501 294</b> | <b>1 588 400</b> |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER     | 2014           | 2013           |
|-------|----------------------------|----------------|----------------|
|       | Bredbandsintäkter          | 112 775        | 109 200        |
|       | Vatten-/värmeintäkter      | 12 217         | 40 732         |
|       | Elintäkter                 | 51 904         | 33 357         |
|       | Avgift andrahandsuthyrning | 1 110          | 0              |
|       | Fakturerade kostnader      | 22 200         | 0              |
|       | Öresutjämning              | 12             | 14             |
|       | Försäkringsersättning      | 74 605         | 0              |
|       | Övriga intäkter            | 10 015         | 81 957         |
|       |                            | <b>284 838</b> | <b>265 260</b> |

10

| <b>Not 3</b> | <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>        | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|--------------|-----------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>        |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad     | 56 053         | 53 065         |
|              | Fastighetsskötsel beställning     | 14 018         | 18 810         |
|              | Snöröjning/sandning               | 4 258          | 5 058          |
|              | Städning enligt beställning       | 11 538         | 4 474          |
|              | Sotning                           | 0              | -366           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll     | 15 000         | 0              |
|              | Hissbesiktning                    | 3 022          | 2 909          |
|              | Myndighetstillsyn                 | 1 970          | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen               | 36 560         | 0              |
|              | Gård                              | 862            | 2 827          |
|              | Serviceavtal                      | 26 439         | 27 193         |
|              | Förbrukningsmateriel              | 5 914          | 4 091          |
|              | Brandskydd                        | 6 406          | 0              |
|              |                                   | <b>182 040</b> | <b>118 060</b> |
|              | <b>Reparationer</b>               |                |                |
|              | Lokaler                           | 0              | 1 669          |
|              | Gemensamma utrymmen               | 0              | 1 637          |
|              | Tvättstuga                        | 15 470         | 0              |
|              | Entré/trapphus                    | 10 126         | 10 881         |
|              | Lås                               | 15 190         | 4 299          |
|              | VVS                               | 13 699         | 38 682         |
|              | Värmeanläggning/undercentral      | 20 209         | 57 276         |
|              | Ventilation                       | 28 470         | 36 596         |
|              | Elinstallationer                  | 4 603          | 14 639         |
|              | Hiss                              | 7 616          | 14 330         |
|              | Balkonger/altaner                 | 47 664         | 0              |
|              | Garage/parkering                  | 3 130          | 0              |
|              | Vattenskada                       | 8 258          | 1 958          |
|              |                                   | <b>174 436</b> | <b>181 967</b> |
|              | <b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b> | <b>356 475</b> | <b>300 027</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 236 350        | 306 802        |
|              | Vatten                                 | 51 784         | 58 760         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 52 149         | 36 087         |
|              |                                        | <b>340 283</b> | <b>401 648</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 38 569         | 19 549         |
|              | Självrisk                              | 0              | 66 700         |
|              | Samfällighetsavgift                    | 33 206         | 21 372         |
|              | Kabel-TV                               | 137 829        | 112 102        |
|              |                                        | <b>209 604</b> | <b>219 723</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>103 706</b> | <b>86 570</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>653 593</b> | <b>707 941</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Kreditupplysning                              | 3 245             | 427               |
|              | Tele och datakommunikation                    | 3 928             | 3 762             |
|              | Juridiska åtgärder                            | 30 200            | 45 077            |
|              | Inkassering avgift/hyra                       | 0                 | 1 308             |
|              | Hysesförluster                                | 0                 | 548 694           |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 2 000             | 8 000             |
|              | Föreningskostnader                            | 1 675             | 1 500             |
|              | Styrelseomkostnader                           | 0                 | 630               |
|              | Förvaltningsarvode                            | 52 827            | 50 215            |
|              | Förvaltningsarvoden övriga                    | 3 000             | 1 257             |
|              | Administration                                | 10 687            | 9 954             |
|              | Konsultarvode                                 | 20 563            | 0                 |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För                | 9 500             | 4 530             |
|              |                                               | <b>137 625</b>    | <b>675 355</b>    |
|              |                                               |                   |                   |
| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|              | Byggnad                                       | 280 967           | 280 967           |
|              |                                               | <b>280 967</b>    | <b>280 967</b>    |
|              |                                               |                   |                   |
| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 60 935 640        | 60 935 640        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>60 935 640</b> | <b>60 935 640</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -1 630 620        | -1 349 653        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -280 967          | -280 967          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-1 911 587</b> | <b>-1 630 620</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>59 024 053</b> | <b>59 305 020</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 4 742 270         | 4 742 270         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 25 120 000        | 25 120 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 10 843 000        | 10 843 000        |
|              |                                               | <b>35 963 000</b> | <b>35 963 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 29 000 000        | 29 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 6 963 000         | 6 963 000         |
|              |                                               | <b>35 963 000</b> | <b>35 963 000</b> |

15

| <b>Not 8</b> | <b>FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|--------------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Försäkring                                | 0                 | 17 113            |
|              | Kabel-TV                                  | 0                 | 28 645            |
|              | Samfällighetsavgift                       | 0                 | 5 343             |
|              | Sophämtning                               | 0                 | 6 064             |
|              | Serviceavtal                              | 0                 | 6 717             |
|              | Juridiska åtgärder                        | 0                 | 5 220             |
|              |                                           | <b>0</b>          | <b>69 102</b>     |

| <b>Not 9</b> | <b>EGET KAPITAL</b>            |                                    |                                  | <b>Disposition av<br/>föregående<br/>års resultat<br/>enl stämmans<br/>beslut</b> |                                    |
|--------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|              |                                | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> | <b>Förändring<br/>under året</b> |                                                                                   | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> |
|              | <b>Bundet eget kapital</b>     |                                    |                                  |                                                                                   |                                    |
|              | Inbetalda insatser             | 37 458 800                         | 0                                | 0                                                                                 | 37 458 800                         |
|              | Upplåtelseavgifter             | 3 651 221                          | 3 501 221                        | 0                                                                                 | 150 000                            |
|              | Fond för yttre underhåll       | 866 506                            | 107 889                          | 0                                                                                 | 758 617                            |
|              | <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>41 976 527</b>                  | <b>3 609 110</b>                 | <b>0</b>                                                                          | <b>38 367 417</b>                  |
|              | <b>Ansamlad förlust</b>        |                                    |                                  |                                                                                   |                                    |
|              | Ansamlad förlust               | -1 482 517                         | -107 889                         | -829 000                                                                          | -545 628                           |
|              | Årets resultat                 | -45 822                            | -45 822                          | 829 000                                                                           | -829 000                           |
|              | <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 528 338</b>                  | <b>-153 711</b>                  | <b>0</b>                                                                          | <b>-1 374 628</b>                  |
|              | <b>S:a eget kapital</b>        | <b>40 448 189</b>                  | <b>3 455 399</b>                 | <b>0</b>                                                                          | <b>36 992 789</b>                  |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>    | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|---------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|               | Vid årets början                   | 758 617        | 650 728        |
|               | Reservering enligt stadgar         | 107 889        | 107 889        |
|               | Reservering enligt stämmobeslut    | 0              | 0              |
|               | Anspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
|               | Anspråktagande enligt stämmobeslut | 0              | 0              |
|               | <b>Vid årets slut</b>              | <b>866 506</b> | <b>758 617</b> |

1

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | <b>2014-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| SEB                                            | 1,120 %           | 5 494 000         | 7 394 000         | 2015-11-28         |
| SEB                                            | 1,350 %           | 7 094 000         | 7 394 000         | 2015-03-28         |
| SEB                                            | 1,370 %           | 6 594 000         | 7 394 000         | 2015-02-28         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>19 182 000</b> | <b>22 182 000</b> |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | 0                 | 0                 |                    |
|                                                |                   | <b>19 182 000</b> | <b>22 182 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 182 000 kr.

J

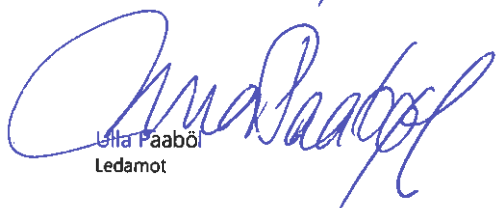
| Not 12 | UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|--------|------------------------------------|----------------|----------------|
|        | El                                 | 0              | 28 223         |
|        | Extern revisor                     | 0              | 8 000          |
|        | Ränta                              | 8 267          | 3 101          |
|        | Förutbetalda avgifter & hyror      | 137 745        | 125 367        |
|        |                                    | <b>146 012</b> | <b>164 691</b> |

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 20 / 4 2015

  
Ulla Paaböl  
Ledamot

  
Joel Persson  
Ledamot

  
Christina Rosenqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2015

  
Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marinan för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Marinan för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten [behandlar förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20 april 2015



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor