

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Marinan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2008-06-02 hos Bolagsverket.

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.

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

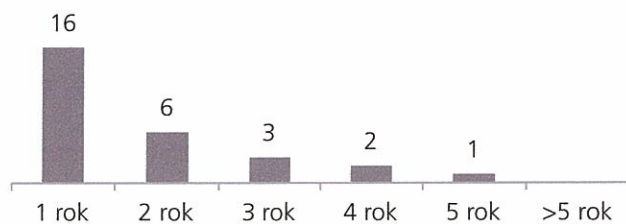
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 154 kvadratmeter, varav 1 609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 545 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Spa	78 kvm	2014
Uppsala Vaksala Omsorg AB	98 kvm	Kontrakt fr.o.m november 2013
Fastiq Projektutveckling AB	369 kvm	Kontrakt fr.o.m november 2013

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	AVV Service AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Personhiss	Otis
Bilhiss	ALT
Garageport	Crawford
Fastighetsskötsel	Enro

Medlemmar

Medlemslägenheter: 28 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Staffan Paulsson	Ledamot
Anders Rosell	Ledamot
Per-Ola Rosenqvist	Ledamot
Ulla Paabøl	Ledamot
Ana Gisell Robaina Ancizar	Ledamot

Åsa Åhlander	Suppleant
Anna Svensson	Suppleant
Joel Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ulla Ardermark Paulsson	Sammanställande
Kicki Rosenqvist	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-04.

Extra föreningsstämma hölls 2013-08-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Bostadsrätten-restaurangen och lokalen-f.d. klädesbutiken

Intäkterna från föreningens kommersiella lokaler är av stor betydelse för föreningens totala ekonomi. Föreningen har i stort sett alltid haft problem att säkra dessa intäkter, på grund av bristande lönsamhet och oförmåga att betala avgifter/hyror.

Av föreningens tre lokaler är endast lokalen på den norra sidan uthyrd. De andra två lokalerna är – sedan de inte genererat intäkter under mellan ett till två år – nu sålda för att konverteras till fyra lägenheter för bostadsändamål. Försäljningen är villkorad under förutsättning av bygglov från Stadsbyggnadskontoret.

Sedan föreningen i slutet av 2012 ansökt om tvångsförsäljning hos Kronofogdemyndigheten (KFM) av bostadsrätten nr 29 (f.d. restaurangen) höll KFM två misslyckade auktionsförsök under våren 2013. Ingen lade bud på bostadsrätten. KFM överlämnade då enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen bostadsrätten till föreningen i juni 2013.

Konkursförvaltaren valde under sommaren 2013 att uppge alla anspråk på all den lösa egendom som fanns i bostadsrätten. Egendomen överlämnades till föreningen.

Swedbank hävdade dock sitt företagshypotek på all inredning, eftersom denna var högt belånad. Banken medgav inte att föreningen fick förfoga över egendomen utan att erlægga panten. Så småningom övergav dock Swedbank företagshypoteket och alla krav på föreningen hur egendomen skulle hanteras.

Styrelsen har bedömt det som helt uteslutet att få till stånd någon restaurangverksamhet i lokalerna – en slutsats som dragits efter åtskilliga restaurangkonkurser/försäljningar samt både bankens och föreningens fleråriga olika ansträngningar och försök att hitta en restauratör.

Föreningens bedömning och dess likviditetsbehov innebar försäljning av all inredning, med bortforsling och flyttstädning ingående i köpet. Efter anbudsbudgivning från tre intressenter såldes inventarierna för 80.000 kr, exklusive moms.

Vid en extrastämma i augusti 2013 får styrelsen mandat att försälja bostadsrätten till bästa möjliga pris. Extrastämman medger också styrelsen – för det fall uthyrning misslyckas av f.d. klädesbutiken - att försälja även denna.

Omedelbart efter stämman får en mäklare (Landgrens) i uppdrag att försälja bostadsrätten. Mäklaren misslyckas dock med att hitta en köpare. Efter ensamrättens utgång anlitas en ny mäklare (Fastighetsbyrån). Då har dessförinnan utan framgång uthyrningsförsök av f.d. klädesbutiken pågått via en professionell mäklare i nästan ett helt år.

Fastighetsbyrån säljer strax före årsskiftet båda lokalerna till olika entreprenörer, för 2,2 respektive 1,4 milj. kr. pga av att avtalen är starkt villkorade gällande bygglov så har bedömningen gjorts att intäkten skall bokföras och taxeras 2014, detta med hänsyn till Rättspraxis i "RÅ ref 1989.

Förlusterna från f.d. klädesbutiken, d.v.s. redan förfallna hyror innan lokalen övergavs mm, har styrelsen efter diskussion med SBC:s jurister funnit inte möjliga att driva in. Hyresgästen, ett aktiebolag, har många betalningsanmärkningar och skulder till myndigheter och företag. Styrelsen bedömer att föreningen inte rättsligen kan få några pengar.

Förlusterna i form av förfallna avgifter för bostadsrätten, f.d. restaurangen, kan endast skrivas av i föreningens bokföring. Endast om någon vid de båda utlysta auktionerna köpt bostadsrätten för ett pris över 450.000 kr hade föreningen kunnat få betalt för sin fordran.

För att täcka likviditeten under första halvåret 2014 har föreningen tagit ett tillfälligt lån på 200.000 kr. Återbetalning av detta lån samt amortering på övriga lån kommer att ske så snart köpeskillingen från ovan nämnda försäljningar erlagts till föreningen.

✓

2. Vattenskador

En av lägenheterna på fjärde våningen drabbas under sommaren 2013 av en omfattande vattenskada i duschen som även berör lägenheten under. Föreningen, som fått fuktskador i fastighetens stomme, har genom sin försäkring fått skadorna reparerade. Självriskan var cirka 67.000 kr.

Ytterligare två vattenskador har anmälts och utretts men det visade sig att skadorna begränsades till det som omfattas av lägenhetsinnehavarnas eget ansvar.

På grund av dessa händelser har styrelsen därefter låtit göra en fuktmätning av alla badrum genom specialistfirman Polygon. Resultatet visade inte på några allvarligare fel eller brister.

3. Skador efter höststormarna

Efter den första av höstens stormar skadas solpanelerna uppe på taket svårt, delar av dem faller ner på marken. Sedan byggnadsställningar rests för att reparera solpanelerna kommer ytterligare en storm som skadar ytterdörren och river ner piprankorna. Delar från byggnadsställningen föll ner och skadade balkongglas och träjalusier. Eon ansvarar för de skador nedfallande delar från byggnadsställningen förorsakar och i övrigt får föreningen utnyttja sin fastighetsförsäkring.

4. Solpanelerna på taket

Eon äger solpanelerna på taket och tillgodogör sig den ström som panelerna lämnar. Genom ett avtal finns reglerat att Eon har ansvaret för solpanelernas funktionalitet fram till 2025, då föreningen övertar ansvaret och driften av dem samt får tillgodogöra sig den energi de genererar.

Föreningen driver nu frågan mot Eon att solpanelerna ska återställas.

5. Avloppsspolning

Sedan flera lägenheter fått stopp i främst sina köksavlopp och därför avloppsrensning fått ske akut, har föreningen under hösten låtit utföra avloppsspolning av alla stammar och rör i de lägenheter i fastigheten som var tillgängliga.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Som framgått ovan har föreningen under räkenskapsåret inte fått in några intäkter från f.d. klädesaffären eller f.d. restaurangen. Flera år dessförinnan har det även periodvis varit stora avbräck i intäkterna från lokalerna i fråga. Dessa intäkter är en förhållandevis stor andel av de totala intäkterna för föreningen, som i övrigt främst består av medlemmarnas månadsavgifter för lägenheterna. En fränvaro av intäkter helt eller delvis från de kommersiella lokalerna skapar långsiktigt en sårbarhet som måste botas genom ett förändrat förhållningssätt. Omfattande försök har skett för att hyra ut eller sälja för kommersiellt ändamål.

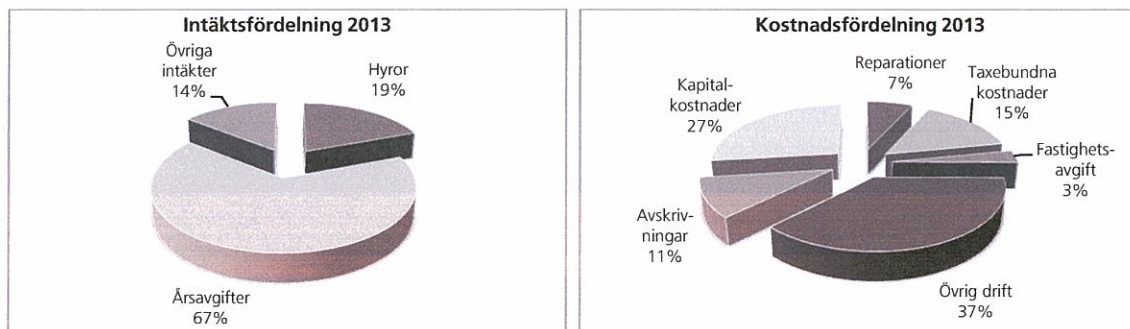
Föreningens inriktning har därför under året strategiskt utvecklats till en strävan att konvertera de nu aktuella kommersiella lokalerna till lägenheter för bostadsändamål. De båda lokalerna såldes under vintern 2013. De är konverterade till fyra lägenheter för bostadsändamål, en större trygghet skapas i intäktsflödet, betydande intäkter sker engångsvis genom köpeskillingen för lägenheterna och därmed stabiliseras föreningens framtida ekonomiska förutsättningar.

Köpen av lägenheterna är villkorade av att byggnadslov beviljas. Så snart dessa beviljats kommer köpen att avslutas och avgifter att betalas. Byggnadslov har i april 2014 beviljats för ombyggnad av båda lägenheterna till bostäder.

Fastighetsbyrån säljer strax före årsskiftet båda lokalerna till olika entreprenörer, för 2,2 respektive 1,4 milj kr. pga av att avtalen är starkt villkorade gällande bygglov så har bedömningen gjorts att intäkten skall bokföras och taxeras 2014, detta med hänsyn till Rättspraxis i "RÅ ref 1989.

X

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 609 kvm bostäder och 545 kvm lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	714	719	712
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 505	1 795	1 810	2 044
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 214	11 214	11 214	11 214
Elkostnad/m ² totalyta	131	149	168	218
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	19	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	307	245	298	235

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-829 000
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-437 739
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 889
summa ansamlad förlust	-1 374 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 374 628**

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

(Handwritten mark)

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 588 400	1 825 843
Övriga rörelseintäkter		265 260	318 458
		1 853 660	2 144 300
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-118 060	-112 799
Reparationer		-181 967	-483 035
Taxebundna kostnader		-401 648	-431 679
Övriga driftskostnader		-219 723	-149 002
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-86 570	-79 266
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-675 355	-96 566
Avskrivningar		-280 967	-280 967
		-1 964 290	-1 633 313
RÖRELSERESULTAT		-110 630	510 988
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		526	6 946
Räntekostnader*		-718 895	-574 588
		-718 369	-567 642
ÅRETS RESULTAT		-829 000	-56 654

Notering:

***) Räntekostnader**

Avseende den stora skillnaden mellan År 2013 och År 2012, beloppen -718 369 kr och -567 642 kr beror på att två lån från 2012 felaktigt har bokförts på 2013.

Korrekta räntekostnader skall vara År 2013, -595 000 kr och År 2012, -697 000 kr.

***) ÅRETS RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

Till följd av den felaktigt bokförda räntekostnaden skall "Årets Resultat efter finansiella poster" egentligen vara 120 000 kr bättre samt att en stor del av den resterande minusposten beror på den bokförda hyresförlusten på 548 694 kr. Det egentliga resultatet för året är således -160 000 kr.



BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	59 305 020	59 585 987
	59 305 020	59 585 987
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 305 020	59 585 987
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	-3 692	412 463
Övriga fordringar	169 166	79 106
Förutbetalda kostnader Not 4	63 882	60 949
Upplupna intäkter	5 220	0
	234 575	552 518
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	20 003	205 980
SBC klientmedel i SHB	125 131	76 511
	145 134	282 491
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	379 709	835 009
SUMMA TILLGÅNGAR	59 684 730	60 420 996

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		37 458 800	37 458 800
Upplåtelseavgifter		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	758 617	650 728
		38 367 417	38 259 528
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-545 628	-381 085
Årets resultat		-829 000	-56 654
		-1 374 628	-437 739
SUMMA EGET KAPITAL		36 992 789	37 821 789
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	22 182 000	22 182 000
		22 182 000	22 182 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		181 970	86 268
Skatteskulder		165 836	157 664
Övriga kortfristiga skulder		-2 557	21 510
Upplupna kostnader	Not 8	39 324	41 423
Förutbetalda avgifter och hyror		125 367	110 342
		509 940	417 207
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		59 684 730	60 420 996
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	26 500 000	26 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 230 525	1 413 023
Hysesintäkter	357 875	412 820
	1 588 400	1 825 843

Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	53 065	52 934
Fastighetsskötsel beställning	18 810	8 171
Snöröjning/sandning	5 058	2 301
Städning enligt beställning	4 474	6 169
Sotning	-366	4 502
Hissbesiktning	2 909	2 764
Myndighetstillsyn	0	895
Gård	2 827	3 629
Serviceavtal	27 193	29 214
Förbrukningsmateriel	4 091	2 220
	118 060	112 799

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Lokaler	1 669	0
Gemensamma utrymmen	1 637	0
Tvättstuga	0	8 067
Sophantering/återvinning	0	4 705
Entré/trapphus	10 881	0
Lås	4 299	3 065
Installationer	0	11 589
VVS	38 682	110 152
Värmeanläggning/undercentral	57 276	121 902
Ventilation	36 596	2 772
Elinstallationer	14 639	37 518
Hiss	14 330	27 455
Fönster	0	3 911
Balkonger/altaner	0	1 406
Mark/gård/utemiljö	0	11 655
Garage/parkering	0	13 839
Vattenskada	1 958	125 000
	181 967	483 035
Taxebundna kostnader		
El	306 802	350 095
Vatten	58 760	45 145
Sophämtning/renhållning	36 087	36 439
	401 648	431 679
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 549	18 796
Självrisk	66 700	0
Samfällighetsavgift	21 372	21 372
Kabel-TV	112 102	108 834
	219 723	149 002
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 570	79 266
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	427	0
Tele och datakommunikation	3 762	3 763
Juridiska åtgärder	45 077	33 132
Inkassering avgift/hyra	1 308	0
Hysesförluster	548 694	2
Revisionsarvode extern revisor	8 000	-8 000
Föreningskostnader	1 500	1 615
Styrelseomkostnader	630	2 494
Förvaltningsarvode	50 215	49 223
Förvaltningsarvoden övriga	1 257	973
Administration	9 954	1 693
Konsultarvode	0	7 143
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	675 355	96 566
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2, fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	280 967	280 967
	280 967	280 967
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 964 290	1 633 313

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 935 640	60 935 640
Utgående anskaffningsvärde	60 935 640	60 935 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 349 653	-1 068 686
Årets avskrivningar enligt plan	-280 967	-280 967
Utgående avskrivning enligt plan	-1 630 620	-1 349 653
Planenligt restvärde vid årets slut	59 305 020	59 585 987
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 742 270	4 742 270
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 120 000	27 583 000
Taxeringsvärde mark	10 843 000	8 434 000
	35 963 000	36 017 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	29 000 000	30 000 000
Lokaler	6 963 000	6 017 000
	35 963 000	36 017 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	17 113	16 126
Kabel-TV	28 645	28 004
Samfällighetsavgift	5 343	5 343
Sophämtning	6 064	4 705
Serviceavtal	6 717	6 771
	63 882	60 949

A

**Not 5
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	37 458 800	0	0	37 458 800
Upplåtelseavgifter	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll	758 617	107 889	0	650 728
Summa bundet eget kapital	38 367 417	107 889	0	38 259 528
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-545 628	-107 889	-56 654	-381 085
Årets resultat	-829 000	-829 000	56 654	-56 654
Summa ansamlad förlust	-1 374 628	-936 889	0	-437 739
Summa eget kapital	36 992 789	-829 000	0	37 821 789

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	650 728	542 677
Reservering enligt stadgar	107 889	108 051
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	758 617	650 728

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BOLÅN	2,100 %	7 394 000	7 394 000	2014-11-28
SEB BOLÅN	2,400 %	7 394 000	7 394 000	2015-03-28
SEB BOLÅN	2,400 %	7 394 000	7 394 000	2015-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		22 182 000	22 182 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		22 182 000	22 182 000	

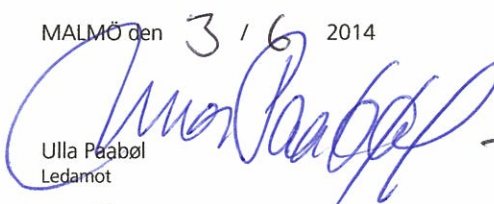
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till cirka 19 000 000 kr.

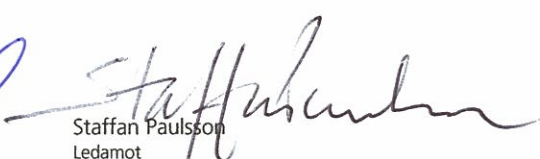
Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

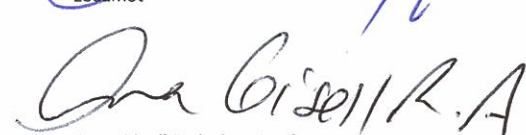
El
Extern revisor
Ränta

2013-12-31	2012-12-31
28 223	35 510
8 000	0
3 101	5 913
39 324	41 423

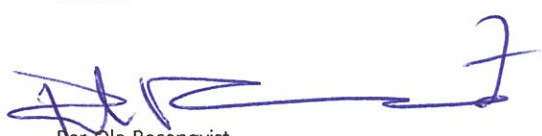
MALMÖ den 3 / 6 2014

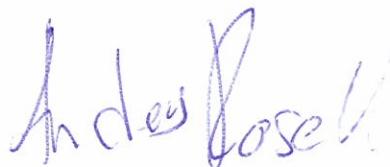

Ulla Peabøl
Ledamot


Staffan Paulsson
Ledamot

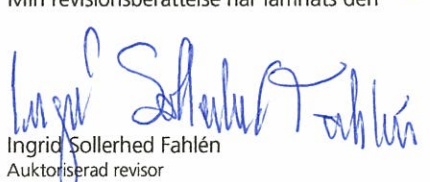

Ana Gisell Robaina Ancizar
Ledamot


Anders Rosell
Ledamot


Per-Ola Rosenqvist
Ledamot


Anders Rosell

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2014


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 2013.

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 2013 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 2013.

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 3 juni 2014



Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor