

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Marinan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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 samfällighetsföreningen Ribberstads Samfällighet. Föreningens andel är 1,56%, 2,34% resp 4,83% i de olika delarna/sektionerna av samfälligheten. Samfälligheten förvaltar bl.a. sopsugar och allmänna ytor inom området.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv    | Kommun |
|----------------------|------------|--------|
| Salongen 1           | 2003-04-15 | Malmö  |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärmepump/el-golvvärme.

#### Byggnadsår och ytor

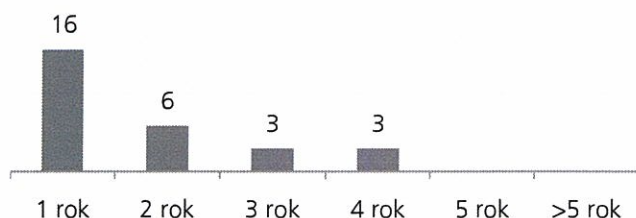
Fastigheten bebyggdes och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2345 kvadratmeter, varav 1609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 736 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet  | Yta    | Löptid |
|-------------|--------|--------|
| Klädesaffär | 98 kvm | 3 år   |
| Spa         | 78 kvm | 10år   |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Förvaltning

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

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                            |            |                   |
|----------------------------|------------|-------------------|
| Ana Gisell Robaina Ancizar | Ledamot    |                   |
| Niklas Skelterwijk         | Ledamot    |                   |
| Ulla Paaböl                | Ledamot    |                   |
| Irene Dahl                 | Ordförande | Slutat 2010-01-25 |
| Daniel Helmo               | Suppleant  |                   |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Helmo och Karl Niklas Skelterwijk

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Tommy Gustafsson | Ordinarie Extern |
|------------------|------------------|

#### Valberedning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Åsa Åhlander         | Sammanställande |
| Margareta Richardson | Sammanställande |

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-27.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

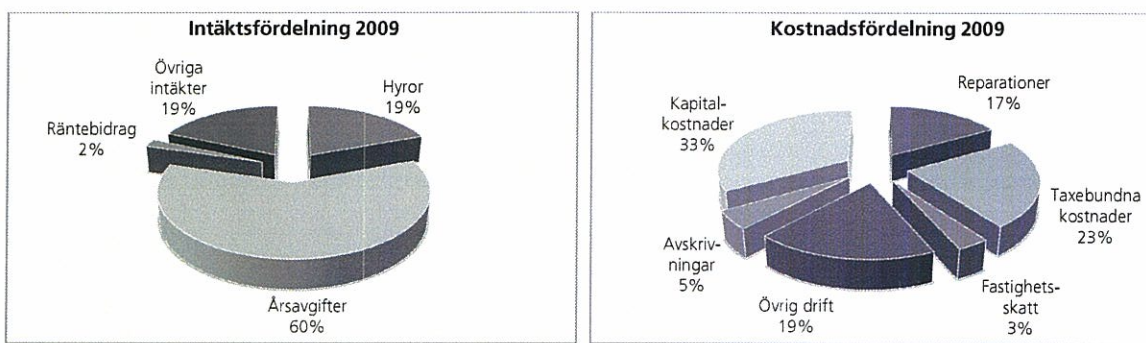
Den kompressor, som driver det varma bruksvatten, i värmekällaren har gått sönder och en ny installerats. Försäkringen har betalt en del av kostnaden. El i trapphuset och källaren har renoverats. Fortsatt renovering av värmesystemet. Mycket tid och pengar har använts på AVV ang. värmen. Restaurangen har varit stängd större delen av året. Vi har en icke-godkänd OVK-besiktning, och styrelsen har använt mycket tid på att fundera hur vi skulle fixa det och om vi ev. kan göra Midroc ansvarig för de fel och brister som har visat sig. Vi har haft två möten med Midroc om detta utan resultat. Vi har engagerat advokat till att bistå föreningen med dessa frågor.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Den andra kompressorn i värmekällaren, den som driver golvvärmen, håller på att gå sönder och vi försöker rädda den. Vi har engagerat en oivildig konsultfirma till att bistå föreningen med att överskåda de tekniska sakerna i samband med ventilation och värme för att inte vara alldeles beroende av AVV. Vi har påbörjat ventilationsarbeten för att kunna få en godkänd OVK-besiktning. Vi har uppskov till 29. maj 2010.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Hyror           | 611 kr |
| Årsavgifter     | 874 kr |
| Räntebidrag     | 20 kr  |
| Övriga intäkter | 183 kr |

#### Kostnader per kvadratmeter

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Reparationer         | 153 kr |
| Taxebundna kostnader | 212 kr |
| Fastighetsskatt      | 31 kr  |
| Övrig drift          | 171 kr |
| Avskrivningar        | 43 kr  |
| Kapitalkostnader     | 306 kr |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1609 kvm bostäder och 736 kvm lokaler

| Nyckeltal                     | 2009   | 2008   | 2007   | 2006   |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 711    | 664    | 651    | 619    |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 11 286 | 11 443 | 11 372 | 11 509 |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 179    | 181    | 170    | 186    |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 24     | 22     | 22     | 25     |

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                               | 186 378         |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -220 704        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar     | -115 071        |
| <b>summa fritt eget kapital</b>                              | <b>-149 397</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-149 397</b> |
|----------------------------------|-----------------|

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2009**

**2008**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror Not 1  
Övriga rörelseintäkter

1 856 277

1 744 581

428 725

281 233

**2 285 002**

**2 025 814**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader Not 2  
Reparationer  
Taxebundna kostnader  
Övriga driftskostnader  
Fastighetsskatt  
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader  
Avskrivningar

-135 436

-116 186

-359 055

-146 101

-497 169

-488 972

-166 637

-119 131

-73 378

-55 570

-98 144

-87 591

-100 000

-100 000

**-1 429 820**

**-1 113 550**

**RÖRELSERESULTAT**

**855 182**

**912 264**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter  
Räntekostnader  
Räntebidrag

1 111

2 466

-717 158

-1 040 734

47 244

69 220

**-668 803**

**-969 048**

**ÅRETS RESULTAT**

**186 378**

**-56 784**

| <b>BALANSRÄKNING</b>                    | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 3                | 60 335 640        | 60 435 640        |
|                                         | <b>60 335 640</b> | <b>60 435 640</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>60 335 640</b> | <b>60 435 640</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar            | 93                | 13 145            |
| Övriga fordringar                       | 226 167           | 64 818            |
| Förutbetalda kostnader Not 4            | 88 292            | 60 069            |
| Upplupna räntebidrag                    | 5 774             | 8 084             |
|                                         | <b>320 326</b>    | <b>146 116</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |                   |                   |
| SBC klientmedel i SHB                   | 202 172           | 149 411           |
|                                         | <b>202 172</b>    | <b>149 411</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>522 498</b>    | <b>295 527</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 | <b>60 858 138</b> | <b>60 731 167</b> |



| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |       | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |       |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 5 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |       | 37 458 800        | 37 458 800        |
| Upplåtelseavgifter                                  |       | 150 000           | 150 000           |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 6 | 398 033           | 282 962           |
|                                                     |       | <b>38 006 833</b> | <b>37 891 762</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                             |       |                   |                   |
| Ansamlad förlust                                    |       | -335 776          | -163 921          |
| Årets resultat                                      |       | 186 378           | -56 784           |
|                                                     |       | <b>-149 397</b>   | <b>-220 705</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |       | <b>37 857 436</b> | <b>37 671 057</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Checkräkningskredit                                 | Not 7 | 804 179           | 738 811           |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 8 | 21 044 115        | 21 420 000        |
|                                                     |       | <b>21 848 294</b> | <b>22 158 811</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 8 | 476 000           | 476 000           |
| Leverantörsskulder                                  |       | 317 352           | 59 396            |
| Skatteskulder                                       |       | 128 948           | 111 140           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |       | 32 947            | 27 421            |
| Upplupna kostnader                                  | Not 9 | 66 992            | 120 718           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |       | 130 169           | 106 624           |
|                                                     |       | <b>1 152 408</b>  | <b>901 299</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |       | <b>60 858 138</b> | <b>60 731 167</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |       |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar                      | Not 8 | 26 500 000        | 26 500 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |       | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |

#### 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).

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 är enligt ekonomisk plan.

|                      | 2009       | 2008       |
|----------------------|------------|------------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b> |            |            |
| Byggnader            | 100 000 kr | 100 000 kr |

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

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1</b>                 | <b>2009</b>      | <b>2008</b>      |
| <b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b> |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 1 406 373        | 1 313 041        |
| Hysesintäkter                | 449 904          | 431 540          |
|                              | <b>1 856 277</b> | <b>1 744 581</b> |

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 2</b>                         |                |                |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>           |                |                |
| <b>Fastighetskostnader</b>           |                |                |
| Fastighetsskötsel, entreprenad       | 63 204         | 82 503         |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 9 271          | 6 492          |
| Snöröjning/sandning                  | 6 791          | 3 634          |
| Sotning                              | 0              | 857            |
| OVK Obl. Ventilationskontroll        | 16 069         | 11 862         |
| Hissbesiktning                       | 2 481          | 1 211          |
| Myndighetstillsyn                    | 1 870          | 840            |
| Bevakning                            | 1 376          | 0              |
| Störningsjour och larm               | 0              | 872            |
| Gård                                 | 670            | 0              |
| Serviceavtal                         | 23 194         | 5 612          |
| Hiss                                 | 0              | 1 161          |
| Förbrukningsmateriel                 | 9 639          | 1 142          |
| Störningsjour och larm               | 872            | 0              |
|                                      | <b>135 436</b> | <b>116 186</b> |



|                                                  | 2009           | 2008           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Reparationer</b>                              |                |                |
| Brf Lägenheter                                   | 0              | 3 859          |
| Tvättstuga                                       | 3 132          | 0              |
| Sophantering/återvinning                         | 8 428          | 0              |
| Entré/trapphus                                   | 3 297          | 0              |
| Lås                                              | 875            | 440            |
| Värmeanläggning/undercentral                     | 50 847         | 66 907         |
| Ventilation                                      | 49 300         | 9 928          |
| Elinstallationer                                 | 40 849         | 0              |
| Hiss                                             | 14 205         | 66 469         |
| Huskropp utvändigt                               | 0              | 3 761          |
| Fönster                                          | 0              | 14 965         |
| Utemiljö                                         | 0              | 4 134          |
| Garage/parkering                                 | 3 748          | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse                      | 0              | -24 362        |
| Vattenskada                                      | 184 375        | 0              |
|                                                  | <b>359 055</b> | <b>146 101</b> |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                |                |
| El                                               | 419 808        | 424 057        |
| Vatten                                           | 55 142         | 51 879         |
| Sophämtning/renhållning                          | 22 218         | 12 614         |
| Grovsopor                                        | 0              | 422            |
|                                                  | <b>497 169</b> | <b>488 972</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                |                |
| Försäkring                                       | 35 816         | 33 522         |
| Samfällighetsavgift                              | 29 468         | 27 840         |
| Kabel-TV                                         | 101 353        | 57 768         |
|                                                  | <b>166 637</b> | <b>119 131</b> |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>           | <b>73 378</b>  | <b>55 570</b>  |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                |                |
| Kreditupplysning                                 | 0              | 214            |
| Tele och datakommunikation                       | 3 631          | 3 584          |
| Juridiska åtgärder                               | 3 719          | 0              |
| Revisionsarvode extern revisor                   | 10 041         | 6 743          |
| Föreningskostnader                               | 1 105          | 1 500          |
| Styrelsemöten                                    | 0              | 356            |
| Förvaltningsarvode                               | 47 726         | 53 919         |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 9 239          | 5 544          |
| Administration                                   | 8 614          | 3 952          |
| Konsultarvode                                    | 0              | 7 711          |
| Medlemsavgift SBC ek för                         | 4 070          | 4 070          |
| Övriga driftskostnader                           | 10 000         | 0              |
|                                                  | <b>98 144</b>  | <b>87 591</b>  |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>           |                |                |
| Föreningen har inte haft någon anställd.         |                |                |

|                                                                    | 2009                  | 2008                  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                               |                       |                       |
| Byggnad                                                            | 100 000               | 100 000               |
|                                                                    | <b>100 000</b>        | <b>100 000</b>        |
| <br><b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>                              | <br><b>1 429 820</b>  | <br><b>1 113 550</b>  |
| <br><b>Not 3</b>                                                   | <br><b>2009-12-31</b> | <br><b>2008-12-31</b> |
| <b>BYGGNADER OCH MARK</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>     |
| <br><b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>        |                       |                       |
| Vid årets början                                                   | -500 000              | -400 000              |
| Årets avskrivningar enligt plan                                    | -100 000              | -100 000              |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                            | <b>-600 000</b>       | <b>-500 000</b>       |
| <br><b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                     | <br><b>60 335 640</b> | <br><b>60 435 640</b> |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med               | 4 742 270             | 4 742 270             |
| <br><b>Taxeringsvärde</b>                                          |                       |                       |
| Taxeringsvärde byggnad                                             | 30 264 000            | 30 264 000            |
| Taxeringsvärde mark                                                | 8 093 000             | 8 093 000             |
|                                                                    | <b>38 357 000</b>     | <b>38 357 000</b>     |
| <br><b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b> |                       |                       |
| Bostäder                                                           | 32 800 000            | 32 800 000            |
| Lokaler                                                            | 5 557 000             | 5 557 000             |
|                                                                    | <b>38 357 000</b>     | <b>38 357 000</b>     |
| <br><b>Not 4</b>                                                   |                       |                       |
| <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>                                      | <b>2009-12-31</b>     | <b>2008-12-31</b>     |
| Sveland Försäkring                                                 | 31 227                | 29 571                |
| Samfällighetsavgift                                                | 6 596                 | 0                     |
| Security Assistance                                                | 1 376                 | 1 376                 |
| Kabel-tv                                                           | 25 338                | 25 338                |
| Sophantering                                                       | 3 894                 | 0                     |
| Serviceavtal                                                       | 3 890                 | 0                     |
| Förvaltningsarvode                                                 | 12 031                | 0                     |
| Fastighetsskötsel                                                  | 3 940                 | 3 784                 |
|                                                                    | <b>88 292</b>         | <b>60 069</b>         |

**Not 5  
EGET KAPITAL**

|                                           | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enl<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser                        | 37 458 800                 | 0                        | 0                                                                      | 37 458 800                 |
| Upplåtelseavgifter                        | 150 000                    | 0                        | 0                                                                      | 150 000                    |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 398 033                    | 115 071                  | 0                                                                      | 282 962                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>          | <b>38 006 833</b>          | <b>115 071</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>37 891 762</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>                   |                            |                          |                                                                        |                            |
| Ansamlad förlust                          | -335 776                   | -115 071                 | -56 784                                                                | -163 921                   |
| Årets resultat                            | 186 378                    | 186 378                  | 56 784                                                                 | -56 784                    |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>             | <b>-149 397</b>            | <b>71 307</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-220 705</b>            |
| <b>Summa eget kapital</b>                 | <b>37 857 436</b>          | <b>186 378</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>37 671 057</b>          |

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                    | 2009-12-31     | 2008-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>            | <b>282 962</b> | <b>329 181</b> |
| Reservering enligt stadgar         | 115 071        | 115 071        |
| Anspråktagande enligt stämmobeslut | 0              | -161 290       |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>398 033</b> | <b>282 962</b> |

**Not 7  
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

|                        | Räntesats | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|------------------------|-----------|------------|------------|
| Beviljad kredit        |           | 800 000    | 800 000    |
| Utnyttjat kreditbelopp | Rörlig    | 804 179    | 738 811    |

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                                          | Räntesats | Belopp<br>2009-12-31 | Belopp<br>2008-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SKÅNES PROVINSBANK                       | 2,120 %   | 7 933 000            | 7 933 000            | 2012-10-01               |
| SKÅNES PROVINSBANK                       | 3,300 %   | 5 178 115            | 5 554 000            | 2010-08-31               |
| SKÅNES PROVINSBANK                       | 2,120 %   | 8 409 000            | 8 409 000            | 2014-06-30               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |           | <b>21 520 115</b>    | <b>21 896 000</b>    |                          |

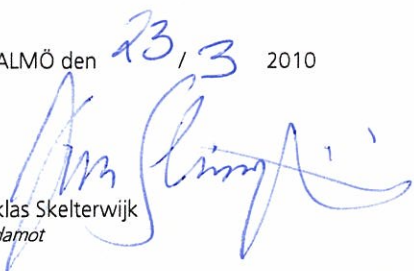
**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| -476 000          | -476 000          |
| <b>21 044 115</b> | <b>21 420 000</b> |

**Not 9  
UPPLUPNA KOSTNADER**

|                | 2009-12-31    | 2008-12-31     |
|----------------|---------------|----------------|
| El             | 50 743        | 45 869         |
| Extern revisor | 8 500         | 7 000          |
| Ränta          | 6 540         | 55 677         |
| Bankavgift     | 1 209         | 310            |
| AVV            | 0             | 11 862         |
|                | <b>66 992</b> | <b>120 718</b> |

MALMÖ den 23 / 3 2010

  
Niklas Skelterwijk  
Ledamot

  
Ulla Paabö  
Ledamot

  
Ana Gisell Robaina Ancizar  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2010

  
Tommy Gustafsson  
Extern revisor





## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Marinan

Org nr 716439-6512

### *Till årsstämman för Bostadsrättsföreningen Marinan*

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Marinan för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen har tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mina uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 7/4 2010

Tommy Gustavsson  
Revisor





## Revisions-PM avseende granskning av 2009 års räkenskaper för Brf Marinan

### 1 Inledning

---

Efter genomförd revision och granskning av 2009 års räkenskaper har nedanstående iakttagelser gjorts. Rapportering sker i avvikelseform vilket innebär att endast oklarheter redovisas.

### 2 Redovisningsrutiner

---

Föreningen anlitar SBC för sin ekonomiska förvaltning. Under 2008 förändrade SBC redovisningsrutinerna vad avser behandling av leverantörsfakturor. SBC införde ett skanningssystem som innebär att alla leverantörsfakturor skannas in i redovisningen. Detta innebär att originalen av föreningens leverantörsfakturor ej finns samlade hos föreningen utan arkiveras av SBC. Enligt uppgift från SBC sker arkivering centralt där alla föreningars fakturor arkiveras i pärmar per dag. Eftersom fakturan är inskannad kan man i efterhand titta på den inskannade fakturan via dator. Vill man se originalet av en faktura är det förenat med extra arbete då det gäller att veta vilken dag som fakturan är inskannad för att hitta den. Dessutom måste man kontakta SBC för att få fram originalet. All räkenskapsinformation skall finnas tillgänglig under 10 år efter räkenskapsårets utgång. Detta skall finnas reglerat i föreningens avtal med SBC med tanke på de ändrade rutinerna.

I mitt revisions-PM avseende år 2008 framförde jag kritik när det gällde avsaknaden av verifikationsnummer på de inskannade fakturorna. Den inskannade fakturan har inget nummer som går att härleda till bokförd post eftersom verifikationsnummer endast åsätts i datorn i samband med inskanningen. Detta strider mot bokföringslagen där det i 5 kapitlet 7 paragrafen andra stycket står följande: *"I verifikationen skall det ingå ett verifikationsnummer eller annat identifieringstecken samt sådana övriga uppgifter som är nödvändiga för att sambandet mellan verifikationen och den bokförda affärshändelsen utan svårighet skall kunna fastställas"*.

Vid samtal med ansvarig person på SBC i Stockholm (Bengt-Eric Herrman) fick jag i samband med föregående års revision information om att leverantörsfakturorna – fr o m 2009 – skulle åsättas ett löpande verifikationsnummer i samband med inskanningen. Detta nummer skulle sedan följa fakturan genom hela systemet. Detta verkar inte ha blivit verklighet då det fortfarande saknas verifikationsnummer på de inskannade fakturorna som går att härleda till i huvudboken. Enligt samtal med Bengt-Eric Herrman har man inte hunnit med detta ännu, men det ligger i kommande steg av anpassningen av inskanningsrutinen. I dagsläget skrivs ett nummer på leverantörsfakturorna i samband med





inskanningen, men detta nummer följer ej med i huvudbokföringen. Således återstår visst arbete innan hanteringen av leverantörsfakturor uppfyller bokföringslagens krav på verifikationer.

### **3 Avskrivning fastighet**

---

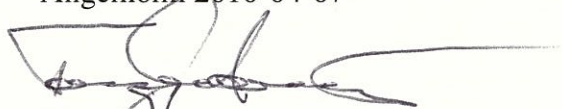
Avskrivning på föreningen fastighet sker med 0,18 % på anskaffningsvärdet. Detta ger en avskrivningstid på 555 år vilket synes vara en alltför lång tid. Avskrivning borde ske med minst 0,5 % per år vilket motsvara en avskrivningstid på 200 år. Höjningen kan genomföras successivt under 3 år med 0,15 % per år för att nå 0,5 %.

### **4 Avstämning moms**

---

Avstämning av föreningens momsredovisning är förenad med svårigheter. Anledningen till detta är att vissa av de belopp som utgör underlag för momsdebitering bokförs på konton som är gemensamma för både momspliktiga och icke momspliktiga intäkter. Det går inte att direkt utläsa från huvudboken huruvida momsen är korrekt beräknad. Detta är en brist i redovisningen och man bör ändra så att momspliktiga intäkter särredovisas på egna konton. Visserligen har SBC i sin interna redovisning avstämningsmöjligheter där det framgår hur mycket som debiterats på momspliktiga hyresgäster men det vore ändå en styrka om man särredovisade på olika konton i resultaträkningen.

Ängelholm 2010-04-07



Tommy Gustavsson  
Revisor