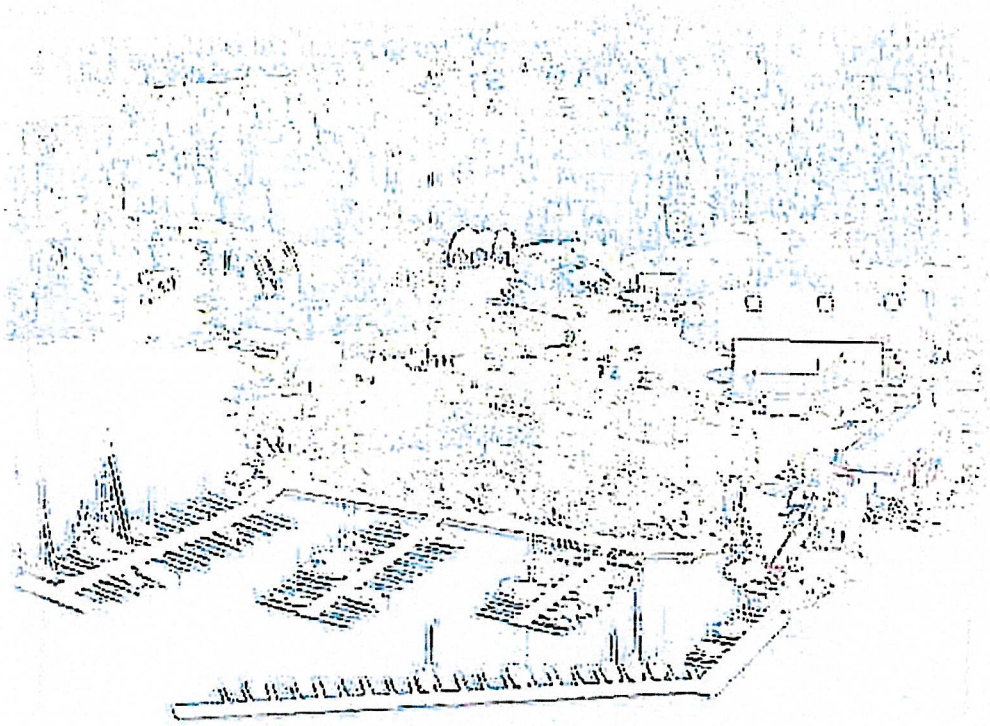
Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Orust Marina

769622-9660



Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Orust Marina avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet
Brf Orust Marina registrerades 2011-04-08 men färdigställdes först i augusti 2018. Föreningen har 12 lägenheter för sina medlemmar belägna vid Söbben norr om Henån. Föreningen har sitt säte i Orust kommun.

Väsentliga händelser
Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2018-07-06.
De första medlemmarna flyttade in 12 juli 2018. Då var 11 av 12 lägenheter sålda. Den sista lägenheten såldes i september.

Väsentliga händelser efter bokslutsåret
Från 1 januari 2019 övertogs förvaltningen av föreningen till HSB Norra Bohuslän i Uddevalla.

Framtiden
Orust Marina på Söbben skall utvecklas till en modern båthamn som erbjuder boende, rekreation och maritima tjänster i en smakfull miljö. Kommunens inställning till detta är mycket positiv.

Flerårsöversikt	**2018**
Omsättning	250 045
Resultat efter finansnetto	-51 301
Eget kapital	31 288 699
Soliditet	71%

Eget kapital

Bundet eget kapital

	Medlemsinsatser	**Fond för yttre underhåll**
Inbetalda insatser	31 340 000	----
Vid årets utgång	**31 340 000**	**----**

Fritt eget kapital

Årets resultat	-51 301
Vid årets utgång	**-51 301**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -61 134 kr disponeras enligt följande:

Avsättning till Fond för yttre underhåll	16 875
Balanseras i ny räkning	-68 176
Summa	**-51 301**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31
Intäkter		
Månadsavgifter		250 045
		250 045
Rörelsens kostnader		
Övriga kostnader	1	-31 142
Personalkostnader	2	0
		-31 142
Rörelsens resultat före avskrivningar		**218 903**
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-162 213
Rörelseresultat		**56 690**
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 991
Årets resultat		**-51 301**

Balansräkning

	Not	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	3	44 077 787
Summa anläggningstillgångar		**44 077 787**
Omsättningstillgångar		
Förutbetalda kostnader		9 833
Kassa och bank		192 329
Summa omsättningstillgångar		**202 162**
Summa tillgångar		**44 279 949**

Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		31 340 000
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-51 301
Summa eget kapital		**31 288 699**
Långfristiga skulder		
Hypotekslån	4	12 805 000
		12 805 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig andel av Hypotekslån		130 000
Leverantörsskulder		12 960
Upplupna räntekostnader		43 290
		186 250
Summa eget kapital och skulder		**44 279 949**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden respektive nominellt belopp om annat ej anges i separata notanteckningar.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Nyckeltal
För de nyckeltal som anges i förvaltningsberättelsen gäller följande definitioner:

Soliditet Eget kapital / Balansomslutningen

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %

Noter

	2018
1 Rörelsens kostnader	
Fiberanslutning	7 200
Sophämtning	5 760
Försäkringar	10 102
Bankkostnader	8 080
	31 142

2 Personalkostnader

Föreningen hade inga anställda under verksamhetsåret.

3 Byggnader och mark

Årets inköp	44 240 000
Utgående anskaffningsvärde	**44 240 000**
Avskrivningar enligt plan	
Årets avskrivningar	-162 213
Utgående avskrivningar enligt plan	**-162 213**
Utgående bokfört värde	**44 077 787**
Varav mark	**5 308 800**

	2018
4 Ställda säkerheter	
För egna skulder och avsättningar	
Fastighetsinteckningar	13 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga

Orust den 1 juni 2019

Olof Kärnsund
Ledamot

Ole Salsten
Ledamot

Ulf Beltinge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 juni 2019

Roger Mattsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orust Marina, org. nr 769622-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orust Marina för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orust Marina för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2019-06-01

Roger Mattsson

Roger Mattsson
Auktoriserad revisor