

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Mariedal 1916



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Barbro Anita Anderberg	Ordförande	
Sonja Kristina Wählander McCollum	Vice ordförande	
Ingrid Gunilla Borgström	Ledamot	
Josip Vincent Francic	Ledamot	
Nils Roland Georg Holmgren	Ledamot	Omval till 2021 men slutar vid stämma
Anders Jörgen Olsson	Suppleant	
Daniel Karl Lennart Rudenberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Barbro Anita Anderberg, Ingrid Gunilla Borgström och Nils Roland Georg Holmgren.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Borg	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
--------------	----------------------	---------------

Valberedning

Jim Gunnarsson
Sven-Åke Kling

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-11. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Asker 1	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1916 - 1917 och består av 1 flerbostadshus.

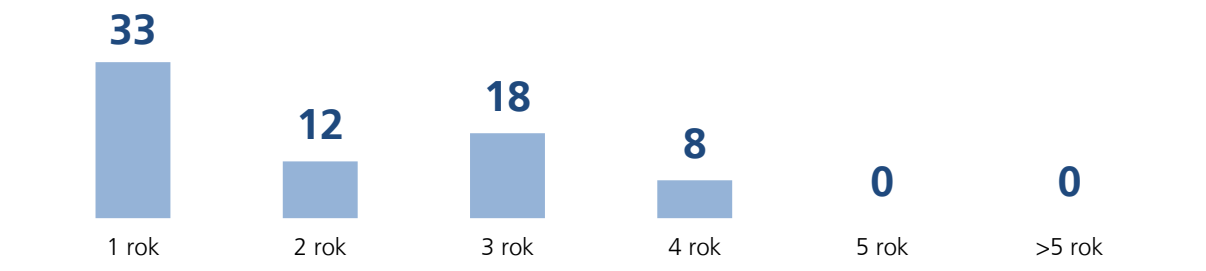
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 318 m², varav 4 318 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga nr 1
Torkrum nr 1
Tvättstuga nr 2
Torkrum nr 2
Barnvagnsrum nr 1 (Källarium nr 2)

Barnvagnsrum nr 2 (Källarium nr 8)
Mangelrum
Styrelserum

Kommentar

Längs Kilian Zollsgatan

Mot Mariedalsvägen

För barnvagnar, förvaring av uteleksaker för barn samt rullatorer eller liknande. Nyckel utfås mot behov.

Samma som ovan
Med en elektrisk mangel
Även det i källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av miljöhuset	2019	
Målning av källarkorridor	2019	Samt målning av dörrar och fönster i källare och byte av skyltar och lampor
Elförbättring i källare	2019	Automatisk avstängning i tvättstugor och torkrum
Översyn av avloppssystemet	2019	Relining upphandlas våren 2020
Ombyggnad av ventilation	2018	Nya ventilationskanaler dragits till varje lägenhet
Byte av ventilationsfläktar	2018	Fläktarna på taket har bytts ut till nya mer effektiva och energisnåla
Installation av ventilationskanaler och fläktar till källare	2018	För att uppfylla lagkrav
Sex balkonger och en trapp mot gården installerades	2017	
Byte av två tvättmaskiner	2017	I tvättstuga nr 2
Belysning installerad på planket vid parkeringen på gården samt vid dörren till miljöhuset	2017	
Fyra inspektionsluckor i hisschakten installerades	2017	
Två träd fälldes på innergården	2016	
Nytt staket mot granngårdar restes	2016	
Nya säkerhetsdörrar installerades	2015 - 2016	Samtliga lägenheter utom vindslägenheterna.
En ny torktumlare installerades	2015	I tvättstuga nr 1
Tidigare kontorslokal byggdes om och ombildades till bostadsrätt samt överläts	2014	
Vissa stuprännor och källartrapppräcken ommålades	2014	
Styrelserummet renoverades	2014	Nya ytskikt, inklusive nytt klinkergolv
Vinden isolerades och taket lades om (nya tegelpannor) samt skorstenarna omfogades och plåtades	2013	I samband med bygget av vindslägenheter
Tegelfogar nedtill och delar av fasaden mot gården renoverades	2013	
Ytterfasaderna och trapphusbalkongerna mot gatorna renoverades	2013	
Nio nya vindslägenheter färdigställdes	2013	
Fyra stycken trapphushissar (smalhissar) installerades	2013	Mariedalsvägen 7 A, Kilian Zollsgatan 2 B, 4 A, 4 D
Elektrisk bilgrind installerades	2012	
Balkonger och trappor mot gården installerades	2012	
Taggar (till ytterportar och grind mot gården) och nya porttelefoner installerades	2012	
Nya källarförråd jämte ny belysning i källaren installerades	2012	Majoriteten av belysningen regleras genom rörelsedetektorer
Fönster renoverades	1998	Samtliga lägenhetsfönster fick ny ytterbåge i metall och plåtklädda karmar, majoriteten lägenhetsfönster har tre glas
Fasaden mot gården renoverades	1997	
V/A-stammar byttes	1975	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av spillvattenledningar	2020	Relining horisontalt och vertikalt av avloppsledningar
Översyn av innergård	2020	Se över cykelställ
Renovering av tvättstugor	2021	Kaklas och målas
Renovering av innergård	2021	Flyttas fram och planeras till 2021
Renovering av trapphusen	2022	Ommålning och installation av ny armatur, därtill eventuellt slipning och polering av trappsteg och avsatser
Byte av portar mot gatan	2022	Stilenliga träportar planeras inom de närmaste åren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltning	SBC
Skadedjur	Anticimex
Hissar	Kone Hissar
El, fjärrvärme	Eon
Distributionstjänster	ComHem
Övervakning drift o larm	Gunnar Karlsen Sverige AB
Larm	Securitas Assistance
Sophantering	ILRecycling
Systematiskt brandskydd	Anticimex

Övrig information

Föreningen äger fastigheten och marken.

Föreningen har sju hyreslägenheter som ännu inte ombildats till bostadsrätter.

Föreningen har två tvättstugor med tillhörande torkrum. Varje tvättstuga är utrustad med två tvättmaskiner och en torktumlare. Det finns fyra tvättpass per dag (07.00-22.00) veckans alla dagar.

I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg (hos Länsförsäkringar), el, värme, vatten, kabel-tv (ComHems analoga grundutbud jämte danska DR1 och TV2), ComHems tre-hål-i-väggen (vilket ger möjlighet till bredbandsuppkoppling, IP-telefoni och HDTV på medlemmens egen bekostnad).

Föreningen har tolv parkeringsplatser på gården, varav alla utom en, som är en handikapp-plats, är överlåtna till medlemmar. De "privatägda" platserna är fria för medlemmar att överlåta inom föreningen eller hyra ut till andra boende. På gatorna runt omkring fastigheten finns så kallad boendeparkering, se Malmö stads hemsida.

Byggnaden uppfördes 1916-1917 av Kockums Mekaniska Verkstad att tjäna som arbetarbostäder åt anställda. Några decennier innan (1875) hade Kockums byggt ett annat hus på Mariedalsvägen, kallat "gamla Mariedal". Vårt hus blev det "nya Mariedal", Ribersborg var på den tiden nästan obebyggt. Närmiljön präglades av Kronprinsens husarer, K7, vars regemente låg där Kronprinsens skyskrapa står idag.

Fastigheten heter Asker 1. Kvarteret 60 Asker är betecknat som särskilt värdefull miljö i Malmö stadsbebyggelse.

För mer information och foton, se www.mariedal1916.se.

Föreningens ekonomi

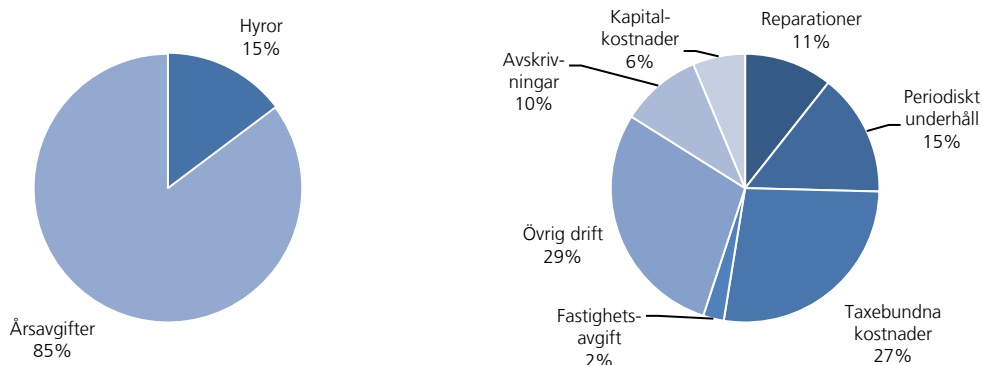
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 285 137	3 563 347
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 606 355	3 683 431
Finansiella intäkter	54	44
Minskning kortfristiga fordringar	2 511	5 601
Medlemsinsatser	1 530 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	10 759	115 513
	5 149 679	5 004 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 336 806	2 842 257
Finansiella kostnader	249 515	194 253
Ökning av materiella anläggningstillgångar	701 105	2 246 290
Minskning av långfristiga skulder	200 000	0
	4 487 426	5 282 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 947 390	3 285 137
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	662 253	-278 211

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ADMINISTRATIVA-, EKONOMISKA- OCH TEKNISKA ÅTGÄRDER;

- Rättning av felaktiga nationella lägenhetsnummer (11 st) hos Folkbokföringen
- Bindning av föreningens större lån på 3 år. Ett mindre lån på 1,4 miljoner lämnas obundet
- Upplåtelse av en hyreslägenhet, 2-rums
- Tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning
- Tecknat avtal med SBC om skötsel av blomsterkrukorna på innergården (med byte av blommor 3 ggr/år)
- OVK för vindslägenheterna påbörjat 2019, inväntar godkännande (intervall vart 3:e år)
- OVK för övriga lägenheter godkänd efter avslutat ventilationsprojekt (intervall vart 6:e år)
- Energideklaration utförd och godkänd (intervall vart 10:e år)
- Stadgeändring gällande förändrat ventilationsansvar för vindslägenheterna påbörjat 2019

UNDERHÅLL;

- Målning av miljöhuset in- och utvändigt
- Lagning och målning av källargångar, torkrum, dörrar och fönster samt byte av skyltar och lampor
- Förbättrat delar av elen i källaren (med automatisk avstängning i tvättstugor och torkrum)
- Målning av grind och staket vid ingången till innergård
- Innergård: lagning av plank mot annan förenings gård, inköp av nya trädgårdsmöbler samt målning av lyktstolpar
- Värmecentralen: lagning och målning, extra ventiler insatta, byte av pump och expansionskärl
- Spolning, filmning samt provisorisk lagning av avloppsrör
- Reparation av avstängningsventiler

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111 st
Tillkommande medlemmar: 24 st
Avgående medlemmar: 22 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	753	750	735
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 428	1 469	1 499	1 399
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 417	7 465	7 162	7 225
Elkostnad/m ² totalyta	96	86	81	72
Värmekostnad/m ² totalyta	99	106	100	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	32	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	45	39	52
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-369	267	825	508
Nettoomsättning (tkr)	3 605	3 557	3 540	3 461

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 318 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 842 083	552 310	0	33 289 773
Upplåtelseavgifter	8 737 147	977 690	0	7 759 457
Kapitaltillskott	894 204	0	0	894 204
Fond för yttre underhåll	471 787	279 585	-713 247	905 449
S:a bundet eget kapital	43 945 221	1 809 585	-713 247	42 848 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 695 361	-279 585	979 920	-2 395 696
Årets resultat	-368 963	-368 963	-266 674	266 674
S:a ansamlad förlust	-2 064 324	-648 548	713 246	-2 129 023
S:a eget kapital	41 880 897	1 161 037	-1	40 719 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-368 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 415 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 585
summa balanserat resultat	-2 064 323

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

470 000
-1 594 323

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 604 732	3 557 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 623	126 368
Summa rörelseintäkter		3 606 355	3 683 431
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 535 118	-2 538 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-629 163	-131 963
Personalkostnader	Not 6	-172 525	-171 881
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-389 051	-380 292
Summa rörelsekostnader		-3 725 857	-3 222 549
RÖRELSERESULTAT		-119 502	460 883
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 515	-194 253
Summa finansiella poster		-249 461	-194 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-368 963	266 674
ÅRETS RESULTAT		-368 963	266 674

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 67 788 175	65 224 791
Pågående byggnation	Not 9 0	2 251 330
Summa materiella anläggningstillgångar	67 788 175	67 476 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 788 175	67 476 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	91	31
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 969 379	3 309 697
Summa kortfristiga fordringar	3 969 470	3 309 728
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 972 470	3 312 728
SUMMA TILLGÅNGAR	71 760 644	70 788 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 579 230	41 049 230
Kapitaltillskott		894 204	894 204
Fond för yttre underhåll	Not 11	471 787	905 449
Summa bundet eget kapital		43 945 221	42 848 883
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 695 361	-2 395 696
Årets resultat		-368 963	266 674
Summa fritt eget kapital		-2 064 324	-2 129 023
SUMMA EGET KAPITAL		41 880 897	40 719 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 762 454	0
Summa långfristiga skulder		27 762 454	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	29 562 454
Leverantörsskulder		200 667	223 923
Skatteskulder		7 864	5 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	308 762	277 588
Summa kortfristiga skulder		2 117 293	30 068 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 760 644	70 788 849

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	126 år	126 år
Balkonger	30 år	30 år
Ventilation	114 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 039 490	2 970 426
Årsavgifter - garage	13 200	12 700
Hyror bostäder	509 083	526 274
Hyror lokaler	3 600	1 100
Hyror parkering	0	3 000
Hyror förråd	15 400	19 300
Kabel-TV intäkter	7 820	8 160
Avgift andrahandsuthyrning	16 089	16 036
Öresutjämning	50	67
	3 604 732	3 557 063

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	4 028
Övriga intäkter	1 623	122 340
	1 623	126 368

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 154	18 207
	Fastighetsskötsel beställning	27 014	73 755
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 124	15 819
	Snöröjning/sandning	3 621	17 350
	Städning entreprenad	10 051	118 968
	Städning enligt beställning	9 691	3 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 794	0
	Hissbesiktning	11 940	6 759
	Myndighetstillsyn	11 550	0
	Gemensamma utrymmen	13 249	381
	Sophantering	4 711	0
	Gård	1 214	2 276
	Serviceavtal	56 235	78 082
	Förbrukningsmateriel	16 211	16 289
	Teleport/hissanläggning	10 380	10 200
	Brandskydd	6 497	0
		255 436	361 586
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 668
	Hyseslägenheter	46 208	52 135
	Brf Lägenheter	12 341	0
	Gemensamma utrymmen	20 664	0
	Tvättstuga	4 613	5 016
	Entré/trapphus	24 787	13 490
	Lås	5 798	0
	VVS	123 874	25 070
	Värmeanläggning/undercentral	5 579	0
	Ventilation	20 203	18 074
	Elinstallationer	40 776	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 753	1 894
	Hiss	49 929	15 584
	Mark/gård/utemiljö	0	16 425
	Skador/klotter/skadegörelse	11 810	0
	Vattenskada	51 468	77 919
		424 803	227 275
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	229 806	0
	Källare	61 371	0
	VVS	40 481	0
	Värmeanläggning	193 342	0
	Ventilation	0	713 247
	Fönster	62 916	0
		587 916	713 247
	Taxebundna kostnader		
	El	413 704	373 340
	Värme	429 298	458 761
	Vatten	163 247	152 604
	Sophämtning/renhållning	73 448	64 096
	Grovsopor	0	5 141
		1 079 697	1 053 942
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 237	46 881
	Kabel-TV	41 261	40 554
		89 498	87 435
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 767	94 927
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 535 118	2 538 413

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 170	2 449
	Medlemsinformation	3 544	1 613
	Tele- och datakommunikation	5 916	5 673
	Juridiska åtgärder	48 720	0
	Inkassering avgift/hyra	850	2 125
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 813	16 563
	Föreningskostnader	20 054	8 383
	Styrelseomkostnader	702	1 119
	Fritids- och trivselkostnader	473	99
	Studieverksamhet	7 207	4 375
	Förvaltningsarvode	277 575	74 384
	Förvaltningsarvoden övriga	644	244
	Administration	8 842	4 831
	Korttidsinventarier	0	3 740
	Konsultarvode	231 654	6 365
		629 163	131 963
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 498	136 498
	Sociala kostnader	33 027	35 383
		172 525	171 881
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	349 371	349 371
	Förbättringar	39 680	30 921
		389 051	380 292

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 205 394	69 205 394
	Nyanskaffningar	2 952 435	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 157 829	69 205 394
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 980 603	-3 600 311
	Årets avskrivningar enligt plan	-389 051	-380 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 369 654	-3 980 603
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 788 175	65 224 791
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 153 850	24 153 850
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	33 000 000
		90 000 000	73 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	73 000 000
		90 000 000	73 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 251 330
		0	2 251 330
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	24 989	24 992
	Klientmedel hos SBC	3 944 390	3 282 137
	Fordringar	0	2 568
		3 969 379	3 309 697
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	905 449	719 345
	Reservering enligt stadgar	279 585	279 585
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-713 247	-93 481
	Vid årets slut	471 787	905 449

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	0,560 %	9 270 818	9 270 818	2022-08-28
	SEB	0,560 %	9 270 818	9 270 818	2022-08-28
	SEB	0,680 %	2 000 000	2 000 000	2022-07-28
	SEB	0,560 %	7 420 818	7 620 818	2022-08-28
	SEB	0,630 %	1 400 000	1 400 000	2020-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		29 362 454	29 562 454	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 600 000	-29 562 454	
			27 762 454	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 362 454 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	40 300 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
		Ränta	6 263
Avgifter och hyror	302 499	262 391	
Ventilation	0	6 175	
	308 762	277 588	

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En översyn av avloppssystemet gjordes under 2019 och där framkom att relining av spillvattenledningar behöver göras. Relining kommer att göras både horisontalt och vertikalt och beräknas att ske under senare delen av 2020. Föreningen har anlitat en konsult för upphandling och projektledning. Den beräknade kostnaden för relining ligger på drygt 6 Mkr inkl moms och kostnaden kommer att belasta resultatet 2021. En del av detta kommer att finansieras med nytt lån. Det finns låneutrymme.

Följande åtgärder planeras därefter under följande år:

- Målning och byte av armatur i trapphusen (eventuellt kommer ett 'provtrapphus' att iordningsställas under 2020)
- Renovera tvättstugorna (kaklas och målas)
- Byte av portar mot gatan
- Renovering/förbättringsåtgärder av innergården

Diskussion har även förts kring värmereglering, elsparåtgärder, elbilsladdare och parkering lådcyklar, med funderingar inför framtiden.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18 / 5 2020



Barbro Anita Anderberg
Ordförande



Sonja Kristina Wähler McCollum
Vice ordförande



Ingrid Gunilla Borgström
Ledamot




Josip Vincent Francic
Ledamot



Nils Roland Georg Holmgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020
Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916, org.nr 769609-6689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916 för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorers 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19 maj 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

