

2020

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 2020.

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 2021 och 2051.
- 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 2020-03-10 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
Nathan Andrew Härdig	Ledamot
Jim Gustav Gunnarsson	Suppleant
Anders Jörgen Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Nordgren	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
-----------------	----------------------	---------------

Valberedning

Sven-Åke Kling	Sammanställande
Daniel Nordström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.
Extra föreningsstämma hölls 2020-01-22. 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

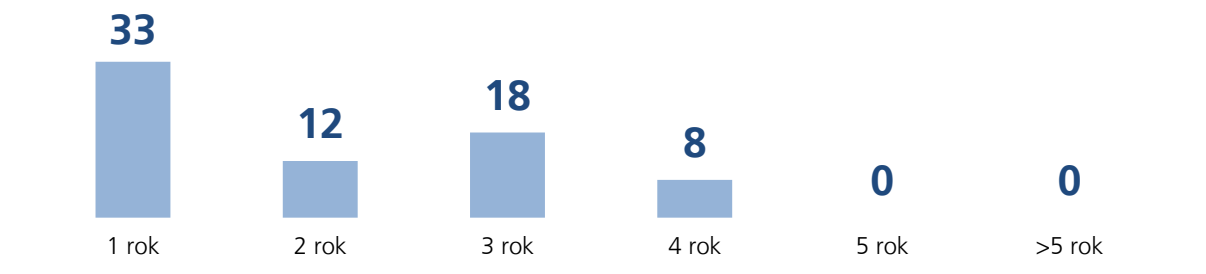
Fastigheten bebyggdes 1916 - 1917 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

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 (Källarum nr 2)

Barnvagnsrum nr 2 (Källarum nr 8)
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
Även det i källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades november 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstugan mot Mariedalsvägen	2020	
Översyn av innergård	2020	Nya bänkar, pergola, sandlåda och gunghäst. Plantering av blommor och läggning av plattor. Se över cykelställ 2021
Skyddsräcken på taket	2020	Galvaniserade skyddsräcken som sattes upp 2018 målats i samma färg som övrig plåt på taket
Renovering av värmecentralen	2020	Putsat väggar, målat, ventilation
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 upphandlades 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 Samtliga lägenhetsfönster fick ny ytterbåge i metall och plåtklädda karmar, majoriteten lägenhetsfönster har tre glas
Fönster renoverades	1998	
Fasaden mot gården renoverades	1997	
V/A-stammar byttes	1975	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstugan mot Kilian Zollsgatan	2021	Kaklas och målas
Relining av spillvattenledningar	2021	Relining av horisontella och vertikala avloppsrör påbörjas i februari 2021
Renovering av trapphusen	2022	Ommålning och installation av ny armatur, polering av trappsteg och avsatser
Byte av portar mot gatan	2023	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 Karlson Sverige AB
Larm	Securitas Assistance
Sophantering	ILRecycling
Systematiskt brandskydd	Anticimex

Övrig information

Föreningen äger fastigheten och marken.

Föreningen har 7 hyreslägenheter som ännu inte ombildats till bostadsrätter.

Föreningen har 2 tvättstugor med tillhörande torkrum. Varje tvättstuga är utrustad med 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare. Det finns 4 tvättpass per dag (07.00-22.00) veckans alla dagar.

I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg (hos Länsförsäkringar), el, värme och vatten. Föreningen har avtal med ComHem gällande möjlighet till bredbandsuppkoppling och IP-telefoni på medlemmens egen bekostnad. Tillhörande förråd till varje lägenhet finns i källaren.

Föreningen har 12 parkeringsplatser på gården varav alla, utom en som är en handikapplats, är överlåtna till medlemmar. De "privatägda" platserna är fria för medlemmar att överlåta inom föreningen eller hyra ut till andra boende inom föreningen. På gatorna runt omkring fastigheten finns s k boendeparkering, se Malmö stads hemsida.

Det finns möjlighet att hyra extra förrådsrum i källaren.

Fastigheten 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.

2013 påbörjades en omfattande renovering, 9 nya vindslägenheter färdigställdes, 4 smalhissar installerades, ytterfasader och trapphusbalkonger renoverades, taket lades om och skorstenar omfogades och plåtades. Ett år innan, 2012, byggdes balkonger mot gården. Året efter, 2014, ombildades ett kontor till bostadsrättslägenhet. Åren därefter har fler balkonger byggts till och nödvändigt underhåll gjorts som byte av ventilationsfläktar och nu kommande år relining av avloppsrör/spillvattenledningar.

Fastigheten heter Asker 1 och Kvarteret Asker är betecknat som särskilt värdefull miljö i Malmö stadsbebyggelse. Föreningen värnar om att renovera varsamt och lyfta huset till sin tidsenliga stil, t ex när nya ytterportar ska bytas och trapphus målas om.

Föreningens ekonomi

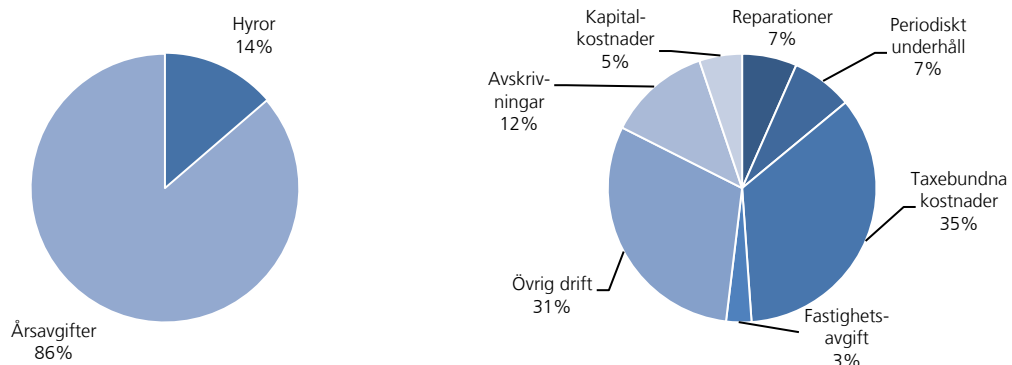
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 947 390	3 285 137
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 666 194	3 606 355
Finansiella intäkter	79	54
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 511
Medlemsinsatser	0	1 530 000
Ökning av kortfristiga skulder	18 427	10 759
	3 684 700	5 149 679
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 695 047	3 336 806
Finansiella kostnader	167 171	249 515
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	701 105
Ökning av kortfristiga fordringar	572	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
	3 062 790	4 487 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 569 300	3 947 390
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	621 910	662 253

*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 1 429 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;

- Kontrakterat projektledare/konsult inför relining av spillvattenledningar
- Upphandlat entreprenör som ska utföra relining under 2021
- Upphandlat ny underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Underhållsplanen upprättad av SBC
- Slutfört godkänd OVK-besiktning av vindslägenheterna
- Stadgeändring gällande förändrat ventilationsansvar för vindslägenheterna fastställd och godkänd av Bolagsverket

UNDERHÅLL;

- Renovering av tvättstugan mot Mariedalsvägen
- Renovering av värmecentralen, putsat, målat och satt upp hyllor
- Bytt ut två fläktar i källarförråd
- Haspar och skyltar satts upp vid alla trapphusbalkonger enligt säkerhetskrav
- Renovering av innergården: nya bänkar och pergola, sandlåda och gunghäst samt plantering av nya växter och läggning av nya plattor vid pergola. Träden har beskurits och ett skatbo tagits ner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113 st
Tillkommande medlemmar: 26 st
Avgående medlemmar: 23 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	794	771	753	750
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 321	1 428	1 469	1 499
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 366	7 417	7 465	7 162
Elkostnad/m ² totalyta	90	96	86	81
Värmekostnad/m ² totalyta	112	99	106	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	35	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	58	45	39
Soliditet (%)	59	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	397	-369	267	825
Nettoomsättning (tkr)	3 662	3 605	3 557	3 540

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 318 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 842 083	0	0	33 842 083
Upplåtelseavgifter	8 737 147	0	0	8 737 147
Kapitaltillskott	894 204	0	0	894 204
Fond för yttre underhåll	281 372	279 585	-470 000	471 787
S:a bundet eget kapital	43 754 806	279 585	-470 000	43 945 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 873 909	-279 585	101 037	-1 695 361
Årets resultat	397 486	397 486	368 963	-368 963
S:a ansamlad förlust	-1 476 423	117 901	470 000	-2 064 324
S:a eget kapital	42 278 383	397 486	0	41 880 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	397 486
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 594 323
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 585
summa balanserat resultat	-1 476 422

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	241 322
att i ny räkning överförs	-1 235 100

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 661 705	3 604 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 489	1 623
Summa rörelseintäkter		3 666 194	3 606 355
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 013 316	-2 535 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 784	-629 163
Personalkostnader	Not 6	-175 947	-172 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-406 569	-389 051
Summa rörelsekostnader		-3 101 616	-3 725 857
RÖRELSERESULTAT		564 578	-119 502
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 171	-249 515
Summa finansiella poster		-167 092	-249 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		397 486	-368 963
ÅRETS RESULTAT		397 486	-368 963

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	67 381 606	67 788 175
Summa materiella anläggningstillgångar	67 381 606	67 788 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 381 606	67 788 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	31	91
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 591 920	3 969 379
Summa kortfristiga fordringar	4 591 951	3 969 470
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 594 951	3 972 470
SUMMA TILLGÅNGAR	71 976 557	71 760 644

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 579 230	42 579 230
Kapitaltillskott		894 204	894 204
Fond för yttre underhåll	Not 10	281 372	471 787
Summa bundet eget kapital		43 754 806	43 945 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 873 909	-1 695 361
Årets resultat		397 486	-368 963
Summa fritt eget kapital		-1 476 423	-2 064 324
SUMMA EGET KAPITAL		42 278 383	41 880 897
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 562 454	27 762 454
Summa långfristiga skulder		27 562 454	27 762 454
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		197 476	200 667
Skatteskulder		10 093	7 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	328 151	308 762
Summa kortfristiga skulder		2 135 720	2 117 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 976 557	71 760 644

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	2020	2019
Byggnader	126 år	126 år
Balkonger	30 år	30 år
Ventilation	114 år	114 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 130 262	3 039 490
Årsavgifter - garage	13 200	13 200
Hyror bostäder	469 615	509 083
Hyror lokaler	4 800	3 600
Hyror förråd	24 000	15 400
Kabel-TV intäkter	7 140	7 820
Avgift andrahandsuthyrning	12 587	16 089
Öresutjämning	102	50
	3 661 705	3 604 732

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 708	0
Övriga intäkter	781	1 623
	4 489	1 623

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	6 154
	Fastighetskötsel beställning	16 000	27 014
	Fastighetskötsel gård entreprenad	30 000	0
	Fastighetskötsel gård beställning	49 112	48 124
	Snöröjning/sandning	5 510	3 621
	Städning entreprenad	0	10 051
	Städning enligt beställning	13 918	9 691
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 181	18 794
	Hissbesiktning	7 263	11 940
	Myndighetstillsyn	0	11 550
	Gemensamma utrymmen	4 608	13 249
	Sophantering	2 513	4 711
	Gård	19 525	1 214
	Serviceavtal	50 322	56 235
	Förbrukningsmateriel	6 824	16 211
	Teleport/hissanläggning	10 536	10 380
	Brandskydd	4 577	6 497
		224 890	255 436
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	5 937	46 208
	Brf Lägenheter	0	12 341
	Gemensamma utrymmen	0	20 664
	Tvättstuga	16 603	4 613
	Källare	3 590	0
	Entré/trapphus	10 700	24 787
	Lås	15 703	5 798
	VVS	37 995	123 874
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 579
	Ventilation	25 741	20 203
	Elinstallationer	23 087	40 776
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 753
	Hiss	16 319	49 929
	Mark/gård/utemiljö	21 402	0
	Skador/klotter/skadegörelse	39 964	11 810
	Vattenskada	0	51 468
		217 041	424 803
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	148 276	0
	Gemensamma utrymmen	0	229 806
	Tvättstuga	55 249	0
	Källare	0	61 371
	VVS	0	40 481
	Värmeanläggning	0	193 342
	Fönster	0	62 916
	Mark/gård/utemiljö	37 797	0
		241 322	587 916
	Taxebundna kostnader		
	El	387 951	413 704
	Värme	485 476	429 298
	Vatten	172 961	163 247
	Sophämtning/renhållning	92 531	73 448
		1 138 919	1 079 697
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 899	48 237
	Kabel-TV	41 787	41 261
		89 686	89 498

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 459	97 767
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 013 316	2 535 118
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 964	5 170
	Medlemsinformation	0	3 544
	Tele- och datakommunikation	298	5 916
	Juridiska åtgärder	0	48 720
	Inkassering avgift/hyra	2 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	17 813
	Föreningskostnader	438	20 054
	Styrelseomkostnader	435	702
	Fritids- och trivselkostnader	3 146	473
	Studieverksamhet	0	7 207
	Förvaltningsarvode	324 132	277 575
	Förvaltningsarvoden övriga	188	644
	Administration	25 465	8 842
	Korttidsinventarier	1 150	0
	Konsultarvode	120 618	231 654
		505 784	629 163
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 900	139 498
	Sociala kostnader	34 047	33 027
		175 947	172 525
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	349 371	349 371
	Förbättringar	57 198	39 680
		406 569	389 051

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 157 829	69 205 394
	Nyanskaffningar	0	2 952 435
	Utgående anskaffningsvärde	72 157 829	72 157 829
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 369 654	-3 980 603
	Årets avskrivningar enligt plan	-406 569	-389 051
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 776 223	-4 369 654
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 381 606	67 788 175
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 153 850	24 153 850
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		90 000 000	90 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	90 000 000
		90 000 000	90 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	24 989	24 989
	Klientmedel hos SBC	4 566 299	3 944 390
	Fordringar kreditfakturer	632	0
		4 591 920	3 969 379
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	471 787	905 449
	Reservering enligt stadgar	279 585	279 585
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-470 000	-713 247
	Vid årets slut	281 372	471 787

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	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 %	7 220 818	7 420 818	2022-08-28
SEB	0,370 %	1 400 000	1 400 000	2021-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		29 162 454	29 362 454	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 600 000	-1 600 000	
		27 562 454	27 762 454	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 162 454 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 300 000	40 300 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	5 946	6 263
Avgifter och hyror	322 205	302 499
	328 151	308 762

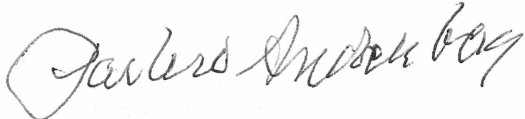
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av dag- och spillvattenledningar horisontellt (källare) och vertikalt (lägenheter) kommer att utföras under 2021. Det finns dock en osäkerhet i projektet vilken tid som krävs och delas därför upp i två etapper. Etapp 1, horisontella rör, genomförs under våren 2021. Etapp 2, vertikala rör, kan bli fördröjt mot senare delen av 2021 eller början av 2022.

Nya och utökade platser för cykelställ på gården kommer att ses över så snart reliningprojektet är avslutat och byggbodarna har tagits bort.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 20/4 2021



Barbro Anita Anderberg
Ordförande



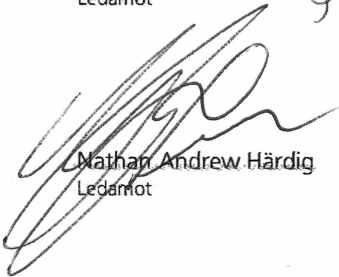
Sonja Kristina Wählerander McCollum
Vice ordförande



Ingrid Gunilla Borgström
Ledamot

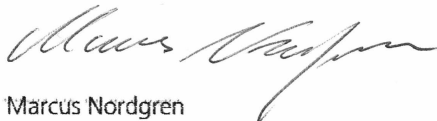


Josip Vincent Francic
Ledamot



Nathan Andrew Härdig
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021
Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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. Vårt 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 vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 våra 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 våra 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 oss 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 oss 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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 27/4 2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
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

