

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 2015-10-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Barbro Anita Anderberg | Ledamot |
| Ingrid Gunilla Borgström | Ledamot |
| Josip Vincent Francic | Ledamot |
| Nils Roland Georg Holmgren | Ledamot |
| Sonja Kristina Wählander Mccollum | Ledamot |

| | |
|-----------------------|-----------|
| Klara Linnéa Bigelius | Suppleant |
| Anders Jörgen Olsson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|----------------------|---------------|
| Thomas Anvelid | Auktoriserad revisor | Ernst & Young |
|----------------|----------------------|---------------|

Valberedning

| | |
|------------------------|-----------------|
| I samråd med styrelsen | |
| Britt Svedberg | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-------|
| 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.

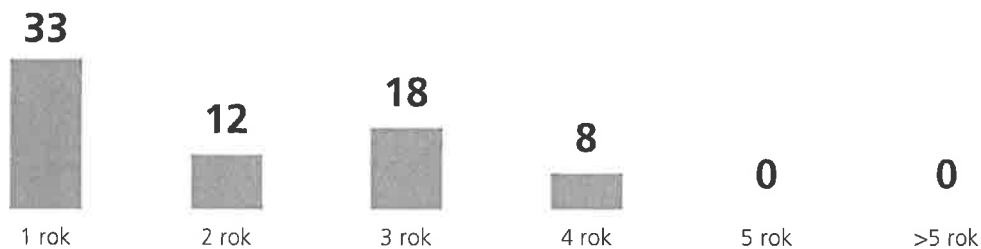
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 319 m², varav 4 319 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 8 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.
Underhållsplanen uppdaterades 2014-03-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| 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 |
| Nio nya vindslägenheter färdigställdes | 2013 | |
| 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 | |
| Fyra stycken trapphushissar (smalhissar) installerades | 2013 | Mariedalsvägen 7 A, Kilian Zollsgatan 2 B, 4 A, 4 D |
| Ytterfasaderna och trapphusbalkongerna mot gatorna renoverades | 2013 | |
| 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 |
|--|-----------|--|
| Översyn av innergård | 2018 | Ritning tagits fram, planeras till våren 2018 |
| Byte av ventilationsfläktar | 2018 | Fläktarna på taket ska bytas till nya mer effektiva och energisnåla |
| Renovering av vissa skorstenars insida | 2018 | Rapport finns om delvis blockering i en, möjligen två, skorstenar/ventilationskanaler, vilket ska åtgärdas |
| Renovering av trapphusen | 2019 | Ommålning och installation av ny armatur, därtill eventuellt slipning och polering av trappsteg och avsatser |
| Uppfräschning av källarkorridor | 2019 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|---------------------------|
| Förvaltning | SBC |
| Skadedjur | Anticimex |
| Hissar | Kone Hissar |
| El, fjärrvärme | Eon |
| Distributionstjänster | Com hem |
| Övervakning drift o larm | Gunnar Karlsen Sverige AB |
| Larm | Securitas Assistance |
| Sophantering | ILRecycling |

Övrig information

Föreningen äger fastigheten/marken.

Föreningen har åtta 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 två är överlåtna till medlemmar. En plats hyrs ut och den andra är en handikapp-plats. De "privatägda" platserna är fria för medlemmar att överlåta inom föreningen eller hyra ut till andra boende. På gatorna 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 helt 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 vackra foton, se www.mariedal1916.se.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte binda några av föreningens lån utan istället ha dessa löpande med tremånadersränta. Styrelsen är medveten om den ekonomiska risk som är förknippad med detta, men menar att ett sådant risktagande kan motiveras utifrån det rådande omvärldsläget och föreningens ekonomi i övrigt, inklusive mycket goda möjligheter att förhandla med banker/långgivare om en situation skulle uppstå där räntorna stiger kraftigt. Ränteläget diskuteras vid varje styrelsemöte.

Ingen planerad höjning av årsavgifterna för 2018.

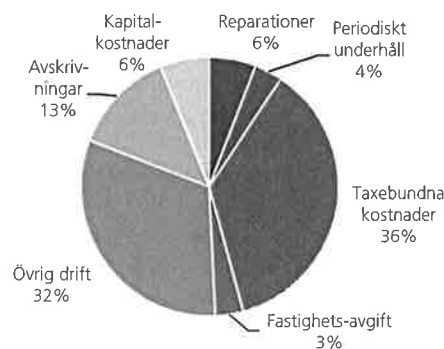
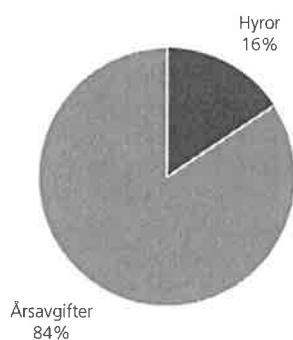
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 724 681 | 1 909 258 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 541 323 | 3 517 324 |
| Finansiella intäkter | 81 | 180 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 40 136 | 181 882 |
| Kapitaltillskott | 0 | 894 204 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 31 825 |
| | 3 581 540 | 4 625 415 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 193 623 | 2 435 461 |
| Finansiella kostnader | 167 864 | 224 532 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 932 676 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 250 000 | 150 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 198 711 | 0 |
| | 3 742 874 | 2 809 993 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 563 347 | 3 724 681 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -161 333 | 1 815 423 |

*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 1 315 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

100-års jubileum firades i juni.

Sex nya lägenhetsbalkonger och en trappa mot gården installerades, bekostade av resp. medlem i föreningen.

Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan mot Mariedalsvägen.

Inspektionsluckor installerade i fyra hisschakt.

Installerat belysning på planket vid parkeringen på gården samt vid dörren till miljöhuset.

Upphandlat byte av ventilation, planerad byggstart till november 2017 men med fördröjning till januari 2018 p g a inväntat tillstånd från kommunen.

P-platserna har registrerats som sep. bostadsrätter.

Ekonomisk plan har reviderats och registrerats hos Bolagsverket.

En trädgårdsgrupp bildades för planering och framtagande av ritning för innergården för kommande renovering som är planerad till våren 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 750 | 735 | 967 | 947 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 499 | 1 399 | 1 002 | 978 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 162 | 7 225 | 9 572 | 9 638 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 81 | 72 | 103 | 103 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 100 | 89 | 125 | 119 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 32 | 35 | 43 | 43 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 39 | 52 | 134 | 206 |
| Soliditet (%) | 58 | 58 | 57 | 56 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 825 | 508 | -647 | -87 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 540 | 3 461 | 3 433 | 3 361 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 319 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 | 33 289 773 | 0 | 0 | 33 289 773 |
| Upplåtelseavgifter | 7 759 457 | 0 | 0 | 7 759 457 |
| Kapitaltillskott | 894 204 | 0 | 0 | 894 204 |
| Fond för yttre underhåll | 719 345 | 279 585 | 0 | 439 760 |
| S:a bundet eget kapital | 42 662 779 | 279 585 | 0 | 42 383 194 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 034 985 | -279 585 | 508 141 | -3 263 541 |
| Årets resultat | 825 393 | 825 393 | -508 141 | 508 141 |
| S:a ansamlad förlust | -2 209 592 | 545 808 | 0 | -2 755 400 |
| S:a eget kapital | 40 453 187 | 825 393 | 0 | 39 627 794 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 825 393 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 755 400 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -279 585 |
| summa balanserat resultat | -2 209 592 |

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

| |
|-------------------|
| 93 481 |
| -2 116 111 |

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

§

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 540 182 | 3 460 606 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 141 | 56 718 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 541 323 | 3 517 324 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 794 600 | -2 003 991 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -226 442 | -288 676 |
| Personalkostnader | Not 6 | -172 581 | -142 794 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -354 525 | -349 371 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 548 147 | -2 784 832 |
| RÖRELSERESULTAT | | 993 176 | 732 493 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 81 | 180 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -167 864 | -224 532 |
| Summa finansiella poster | | -167 783 | -224 352 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 825 393 | 508 141 |
| ÅRETS RESULTAT | | 825 393 | 508 141 |

8

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 65 605 083 | 65 031 972 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 5 040 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 65 610 123 | 65 031 972 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 65 610 123 | 65 031 972 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 5 632 | 5 694 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 3 587 907 | 3 789 315 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 593 539 | 3 795 009 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 3 000 | 3 000 |
| Summa kassa och bank | | 3 000 | 3 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 596 539 | 3 798 009 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 69 206 663 | 68 829 981 |

8

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 41 049 230 | 41 049 230 |
| Kapitaltillskott | | 894 204 | 894 204 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 719 345 | 439 760 |
| Summa bundet eget kapital | | 42 662 779 | 42 383 194 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 034 985 | -3 263 541 |
| Årets resultat | | 825 393 | 508 141 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 209 592 | -2 755 400 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 40 453 187 | 39 627 794 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 28 162 454 | 28 362 454 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 162 454 | 28 362 454 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 200 000 | 250 000 |
| Leverantörsskulder | | 107 252 | 356 399 |
| Skatteskulder | | 3 462 | 125 |
| Övriga skulder | | 0 | -50 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 280 308 | 283 209 |
| Summa kortfristiga skulder | | 591 022 | 839 733 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 69 206 663 | 68 829 981 |

9

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 | 2017 | 2016 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 126 år | 126 år |
| Balkonger | 30 år | 0 |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 955 865 | 2 911 647 |
| Årsavgifter - garage | 16 100 | 0 |
| Hyror bostäder | 516 274 | 502 221 |
| Hyror lokaler | 21 700 | 0 |
| Hyror parkering | 12 000 | 19 500 |
| Kabel-TV intäkter | 8 160 | 8 160 |
| Övriga debiterade avgifter | 0 | 369 |
| Överlåtelse/pantsättning | 0 | 4 652 |
| Överlåtelse | 0 | 9 997 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 10 027 | 4 059 |
| Öresutjämning | 56 | 1 |
| | 3 540 182 | 3 460 606 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 23 185 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 3 843 |
| Övriga intäkter | 1 141 | 29 690 |
| | 1 141 | 56 718 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 80 933 | 78 625 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 58 595 | 249 067 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 8 206 | 7 978 |
| | Snöröjning/sandning | 27 585 | 6 488 |
| | Städning entreprenad | 114 016 | 110 256 |
| | Städning enligt beställning | 750 | 0 |
| | Sotning | 0 | 2 370 |
| | Hissbesiktning | 6 531 | 6 379 |
| | Bevakning | 0 | 2 631 |
| | Garage | 0 | 100 000 |
| | Gård | 3 650 | 4 750 |
| | Serviceavtal | 54 179 | 53 389 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 405 | 11 174 |
| | Teleport/hissanläggning | 10 200 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 2 138 |
| | Brandskydd | 2 114 | 0 |
| | | 372 164 | 635 245 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 4 912 | 65 635 |
| | Hyreslägenheter | 8 205 | 49 560 |
| | Brf Lägenheter | 781 | 0 |
| | Tvättstuga | 50 973 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 2 599 |
| | Entré/trapphus | 13 857 | 516 |
| | Lås | 5 437 | 4 466 |
| | VVS | 20 061 | 5 000 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 12 654 | 0 |
| | Ventilation | 11 608 | 18 766 |
| | Elinstallationer | 18 426 | 8 602 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 373 | 2 094 |
| | Hiss | 6 381 | 24 608 |
| | Mark/gård/utemiljö | 1 623 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 2 486 | 16 227 |
| | | 158 777 | 198 073 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyreslägenheter | 7 825 | 0 |
| | Tvättstuga | 85 656 | 0 |
| | | 93 481 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 351 893 | 311 011 |
| | Värme | 431 760 | 385 410 |
| | Vatten | 140 216 | 152 360 |
| | Sophämtning/renhållning | 64 173 | 72 838 |
| | Grovsopor | 2 569 | 3 054 |
| | | 990 611 | 924 673 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 46 312 | 91 139 |
| | Kabel-TV | 39 890 | 59 413 |
| | Övriga fastighetskostnader | 0 | 17 850 |
| | | 86 202 | 168 402 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 93 365 | 77 598 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 794 600 | 2 003 991 |

5

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 5 208 | 1 225 |
| | Tele- och datakommunikation | 5 538 | 3 911 |
| | Juridiska åtgärder | 17 250 | 63 025 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 550 | 850 |
| | Hysesförluster | 1 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 15 313 | 4 500 |
| | Föreningskostnader | 6 656 | 1 400 |
| | Styrelseomkostnader | 2 329 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 20 449 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 71 574 | 88 320 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 3 500 | 5 250 |
| | Administration | 9 158 | 35 122 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 8 480 |
| | Konsultarvode | 66 917 | 76 276 |
| | Tidningar facklitteratur | 0 | 318 |
| | | 226 442 | 288 676 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 134 400 | 110 750 |
| | Sociala kostnader | 38 181 | 32 044 |
| | | 172 581 | 142 794 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 349 371 | 349 371 |
| | Förbättringar | 5 154 | 0 |
| | | 354 525 | 349 371 |

8

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 68 277 758 | 68 277 758 |
| | Nyanskaffningar | 927 636 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 69 205 394 | 68 277 758 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 245 786 | -2 896 415 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -354 525 | -349 371 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 600 311 | -3 245 786 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 65 605 083 | 65 031 972 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 24 153 850 | 24 153 850 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 40 000 000 | 40 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 33 000 000 | 33 000 000 |
| | | 73 000 000 | 73 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 73 000 000 | 73 000 000 |
| | | 73 000 000 | 73 000 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Pågående om- och tillbyggnad | 5 040 | 0 |
| | | 5 040 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | 24 992 | 24 981 |
| | Klientmedel hos SBC | 3 560 347 | 3 721 681 |
| | Fordringar | 2 568 | 42 653 |
| | | 3 587 907 | 3 789 315 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Vid årets början | 439 760 | 310 175 |
| | Reservering enligt stadgar | 279 585 | 279 585 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 280 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -430 000 |
| | Vid årets slut | 719 345 | 439 760 |

8

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | ändringsdag |
| SEB | 0,530 % | 9 270 818 | 9 270 818 | 2018-08-28 |
| SEB | 0,530 % | 9 270 818 | 9 270 818 | 2018-08-28 |
| SEB | 0,650 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2018-07-28 |
| SEB | 0,530 % | 7 820 818 | 8 070 818 | 2018-08-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 28 362 454 | 28 612 454 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -200 000 | -250 000 | |
| | | 28 162 454 | 28 362 454 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 362 454 kr.

4

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 40 300 000 | 40 300 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 5 090 | 3 793 |
| | Avgifter och hyror | 275 218 | 279 416 |
| | | 280 308 | 283 209 |

§

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilationsbyte som upphandlats under hösten ska genomföras i början av 2018.

Renovering av innergården är planerad till maj 2018.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25/12 2018



Barbro Anita Anderberg
Ledamot



Ingrid Gunilla Borgström
Ledamot



Josip Vincent Francic
Ledamot



Nils Roland Georg Holmgren
Ledamot



Sonja Kristina Wähler Mccollum
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2018



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

8

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggande 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
- 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 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 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.

Malmö, den 14/3 2018



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor