



# 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. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2022-05-18 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

Jim Gunnarsson	Ordförande
Gunilla Borgström	Ledamot
Josip Vincent Francic	Ledamot
Niklas Stjernqvist	Ledamot
Kristina Wåhlander McCollum	Ledamot

Julia Fryklund	Suppleant
Jörgen Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ida Bergendorff	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Sven-Åke Kling	
Daniel Nordström	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Två extrastämmor hölls p.g.a. ändring av stadgar 2022-02-28 och 2022-04-25.

### 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.

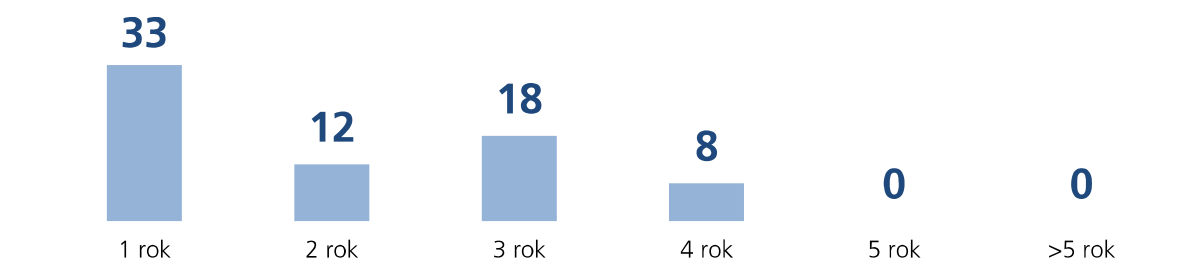
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 318 m<sup>2</sup>, varav 4 318 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga nr 1	Kilian Zollsgatan
Torkrum nr 1	Kilian Zollsgatan
Tvättstuga nr 2	Mariedalsvägen
Torkrum nr 2	Mariedalsvägen
Barnvagnsrum nr 1 (Källarrum nr 2)	För barnvagnar, förvaring av uteleksaker för barn samt rullatorer eller liknande. Nyckel utfås mot behov.
Barnvagnsrum nr 2 (Källarrum nr 8)	Som ovan
Styrelserum	Även det i källaren

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fasadbelysning och viss annan belysning på gården	2022	Led
Byte av trapphusbelysning	2022	Armaturer och ljuskällor (rörelsestyrd led)
OVK (Vindslägenheter)	2022	
Relining av vertikala spillvattenledningar/avloppsrör	2022	
Byte av torkaggregat i båda torkrum	2021	
Relining av horisontella avloppsrör	2021	Vertikala rör påbörjas våren 2022
Renovering av tvättstugan mot Mariedalsvägen	2020	Putsat väggar, målat, borttagande av äldre utrustning
Översyn av innergård	2020	Nya bänkar, pergola, sandlåda och gunghäst. Plantering av blommor och läggning av plattor.
Renovering av värmecentralen	2020	Putsat väggar, målat, ventilation
Skyddsräcken på taket	2020	Galvaniserade skyddsräcken som sattes upp 2018 målats i samma färg som övrig plåt på taket
Målning av miljöhuset	2019	
Målning av källarkorridor	2019	Samt målning av dörrar och fönster i källare och byte av skyltar och lampor
Översyn av avloppssystemet	2019	Relining upphandlades 2020
Elförbättring i källare	2019	Automatisk avstängning i tvättstugor och torkrum
Byte av ventilationsfläktar	2018	Fläktarna på taket har bytts ut till nya mer effektiva och energisnåla
Ombyggnad av ventilation	2018	Nya ventilationskanaler dragits till varje lägenhet
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll godkänd 2018	2018	6 års intervall, nästa OVK 2024
Installation av ventilationskanaler och fläktar till källare	2018	För att uppfylla lagkrav
Fyra inspektionsluckor i hisschakten installerades	2017	
Belysning installerad på planket vid parkeringen på gården samt vid dörren till miljöhuset	2017	
Byte av två tvättmaskiner	2017	I tvättstuga nr 2
Sex balkonger och en trapp mot gården installerades	2017	
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 ombilades till bostadsrätt samt överläts	2014	
Vissa stuprännor och källartrapppräcken ommålades	2014	
Styrelserummet renoverades	2014	Nya ytskikt, inklusive nytt klinkersgolv
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 trapphissar (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
Renovering av tvättstugan mot Kilian Zollsgatan	2025	Renovering av ytskikt och ev byte av maskiner
Byte av entreportar mot gatan	2025	Stilenliga träportar planeras inom de närmaste åren
Renovering av trapphusen	2025	Renovering och målning av ytskikt och polering av trappsteg och avsatser

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och Teknisk Förvaltning	SBC
Skadedjur	Anticimex
Hissar	Kone Hissar
El, fjärrvärme	Eon
Distributionstjänster TV	Tele2
Service fläktar och värmesystem	GK, Gunnar Karlsen Sverige AB
Larm	Securitas Assistance
Sophantering	ILRecycling
Systematiskt brandskydd	Anticimex

### Övrig information

Föreningen äger fastigheten och marken. Fastigheten heter Asker 1 och Kvarteret Asker är betecknat som särskilt värdefull miljö i Malmö stadsbebyggelse. Föreningen värnar om att renovera varsamt med målsättningen att lyfta huset till sin tidsenliga stil.

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". Vart hus blev det "nya Mariedal". Ribersborg var på den tiden nästan obebyggt. Närmiljön präglades av Kronprinsens husarer, K7, vars regemente låg där Kronprinsen 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. Något år innan byggdes trappor ut mot gården från vissa av lägenheterna på första våningen och även balkonger byggdes mot gården. 2014 ombildades ett kontor till bostadsrättslagenhet. Åren därefter har nödvändigt underhåll gjorts som byte av ventilationsfläktar på tak och nu senaste relining av avloppsrör/spillvattenledningar.

I månadsavgiften ingår värme, vatten och el utan individuell mätning och debitering. Även bostadsrättstillägg (Länsförsäkringar) och kabel-tv (grundutbud) ingår i avgiften. Föreningen har avtal med Tele2 gällande TV, bredband och IP-telefoni (tecknas och bekostas av medlemmen).

Tillhörande förråd finns i källaren och det finns möjlighet att hyra extra förrådsrum i källaren.

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

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi under 2022 har varit god men med anledning av ökade kostnader framförallt i form av ökade räntekostnader och kostnader för värme och el beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter med 10% från 1 januari 2023. Detta är föreningen inte ensam om att behöva göra utan är något som har eller kommer var aktuellt även i andra föreningar.

Föreningen tog upp ett nytt lån under 2022 för att bekosta återstående del av reliningsarbetet men har endast behövt nyttja en del av detta. Resternade behålls i föreningens kassa som buffert för framtida underhållsarbete.

Viktigt att beakta är det kapital som föreningen har bundet i de hyreslägenheter som ännu inte ombildats till bostadsrätter. När dessa hyresrätter avflyttas och lägenheter upplåts som bostadsrätter frigörs kapital som föreningen kan använda för kommande underhåll och reparationer och/eller att betala av föreningens lån för att på så sätt minska föreningens löpande kostnader. Totalt rör det sig om 7 st hyreslägenheter som ännu inte har ombildats till bostadsrätter. Av dessa är 6 lägenheter 1:or på 36-39 m<sup>2</sup> och 1 lägenhet 3:a på 83 m<sup>2</sup>.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

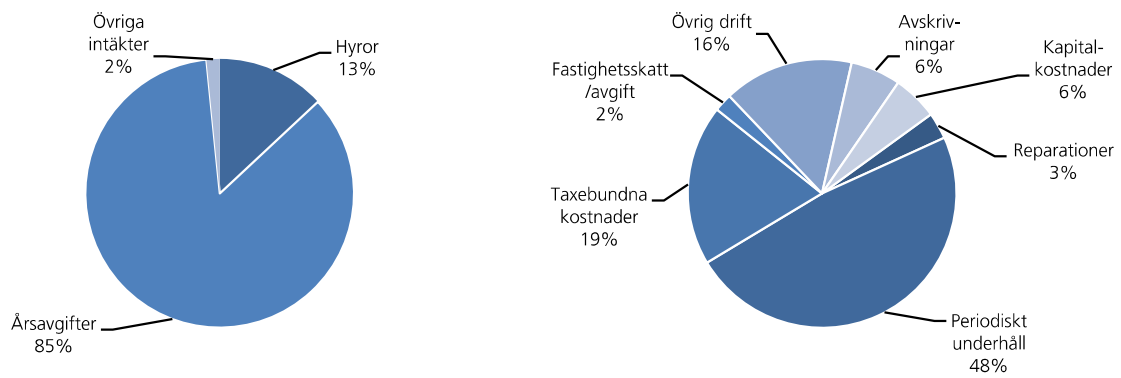
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 798 369</b>	<b>4 569 299</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 830 632	3 712 546
Finansiella intäkter	4 300	173
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 865
Ökning av långfristiga skulder	4 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	169 478	0
	<b>8 004 410</b>	<b>3 736 584</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 937 468	6 093 380
Finansiella kostnader	364 184	163 451
Ökning av kortfristiga fordringar	68 659	0
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	50 684
	<b>6 370 311</b>	<b>6 507 515</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 432 468</b>	<b>1 798 369</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 634 099</b>	<b>-2 770 930</b>

\*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 1 519 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

Arbetet med relining av vertikala spillvattenledningar/avloppsrör återupptogs under våren och avslutades i slutet av året. Slutbesiktning skedde i oktober utan större anmärkningar. Då reliningsarbetet drog ut på tiden valde styrelsen att skjuta andra större planerade underhåll på framtiden, exempelvis renovering av tvättstuga och trapphus. Dock så byttes både armaturer och ljuskällor i samtliga trapphus till rörelsestyrd energieffektiv led-belysning. Även vissa armaturer och ljuskällor på gården byttes mot energieffektiv led-belysning.

Föreningen tog ett nytt lån på 4 miljoner kr för att täcka återstående kostnad för reliningsarbetet men har endast behövt använda en liten del av dessa. Resterande del återstår i föreningens kassa.

Föreningen bytte långgivare från SEB till SBAB i samband med att föreningens samliga lån villkorsändrades i juli, augusti samt december. SBAB var den bank som vid tillfället erbjöd mest attraktiva räntor. Men anledning av det osäkra ränteläget som rådde och fortfarande råder valde styrelsen att inte binda någon del av lånen utan samtliga lån ligger i skrivande stund med rörlig ränta.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	826	810	794	771
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 346	1 335	1 321	1 428
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 326	7 316	7 366	7 417
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	90	90	96
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	121	112	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	45	40	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	84	38	39	58
Soliditet (%)	52	57	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 873	-2 951	397	-369
Nettoomsättning (tkr)	3 802	3 712	3 662	3 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 318 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	881 781	881 781	-921 831	921 831
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 355 215</b>	<b>881 781</b>	<b>-921 831</b>	<b>44 395 265</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 027 512	-881 781	-2 028 849	-2 116 882
Årets resultat	-2 873 289	-2 873 289	2 950 680	-2 950 680
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-7 900 801</b>	<b>-3 755 070</b>	<b>921 831</b>	<b>-5 067 562</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 454 414</b>	<b>-2 873 289</b>	<b>0</b>	<b>39 327 703</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 873 289
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 145 730
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-881 781
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 900 800</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

881 781
<b>-7 019 019</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 801 646	3 712 126
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 987	420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 830 632</b>	<b>3 712 546</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 203 805	-5 483 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 458	-432 917
Personalkostnader	Not 6	-181 205	-177 063
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-406 569	-406 569
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 344 037</b>	<b>-6 499 948</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 513 405</b>	<b>-2 787 402</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 300	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 184	-163 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 884</b>	<b>-163 278</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 873 289</b>	<b>-2 950 680</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 873 289</b>	<b>-2 950 680</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	66 568 468	66 975 037
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>66 568 468</b>	<b>66 975 037</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>66 568 468</b>	<b>66 975 037</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	33 785	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 466 129	1 797 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 499 914</b>	<b>1 797 156</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 502 914</b>	<b>1 800 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 071 382</b>	<b>68 775 193</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 579 230	42 579 230
Kapitaltillskott		894 204	894 204
Fond för yttre underhåll	Not 10	881 781	921 831
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 355 215</b>	<b>44 395 265</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 027 512	-2 116 882
Årets resultat		-2 873 289	-2 950 680
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 900 801</b>	<b>-5 067 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 454 414</b>	<b>39 327 703</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 962 454	28 962 454
Leverantörsskulder		213 676	145 462
Skatteskulder		45 984	11 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	394 854	328 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 616 968</b>	<b>29 447 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 071 382</b>	<b>68 775 193</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	126 år	126 år
Balkonger	30 år	30 år
Ventilation	114 år	114 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 256 725	3 192 868
Årsavgifter - garage	13 100	13 200
Hyror bostäder	481 236	474 411
Hyror lokaler	2 000	4 800
Hyror förråd	16 800	18 600
Kabel-TV intäkter	7 140	7 140
Överlåtelse/pantsättning	18 113	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 435	992
Öresutjämning	98	116
	<b>3 801 646</b>	<b>3 712 126</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	27 798	0
Övriga intäkter	1 189	420
	<b>28 987</b>	<b>420</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 307	6 406
	Fastighetsskötsel beställning	4 413	41 434
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 281	42 813
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 201	50 801
	Snöröjning/sandning	31 601	56 892
	Städning entreprenad	31 753	20 930
	Städning enligt beställning	1 413	2 207
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Hissbesiktning	9 469	9 475
	Gemensamma utrymmen	1 635	5 409
	Sophantering	0	2 725
	Gård	9 181	2 853
	Serviceavtal	54 002	52 212
	Förbrukningsmateriel	309	20 668
	Teleport/hissanläggning	10 847	10 536
	Brandskydd	4 844	4 517
		<b>198 693</b>	<b>329 879</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	2 254	4 403
	Gemensamma utrymmen	1 590	0
	Tvättstuga	16 677	1 210
	Källare	9 005	0
	Entré/trapphus	8 489	2 609
	Lås	6 835	4 234
	VVS	23 654	10 755
	Ventilation	23 472	0
	Elinstallationer	2 916	29 763
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 375	4 124
	Hiss	0	18 626
	Skador/klotter/skadegörelse	1 652	8 408
	Vattenskada	116 130	0
		<b>214 049</b>	<b>84 132</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	-35 719	0
	Tvättstuga	1 000	84 785
	Entré/trapphus	0	11 519
	VVS	3 176 527	3 522 996
	Elinstallationer	87 453	0
	Mark/gård/utemiljö	0	44 153
		<b>3 229 261</b>	<b>3 663 453</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	502 454	388 886
	Värme	520 465	524 355
	Vatten	172 701	192 900
	Sophämtning/renhållning	100 826	103 931
		<b>1 296 446</b>	<b>1 210 072</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 401	50 038
	Självrisk	20 485	0
	Kabel-TV	44 127	42 237
		<b>118 013</b>	<b>92 275</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>147 343</b>	<b>103 589</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 203 805</b>	<b>5 483 400</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 846	4 064
	Tele- och datakommunikation	2 902	1 175
	Inkassering avgift/hyra	3 534	1 487
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 125	0
	Föreningskostnader	9 024	14 194
	Styrelseomkostnader	96	2 071
	Fritids- och trivselkostnader	9 116	1 759
	Förvaltningsarvode	273 470	265 679
	Administration	26 502	7 671
	Konsultarvode	184 783	134 817
		<b>552 458</b>	<b>432 917</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	144 900	142 800
	Sociala kostnader	36 305	34 263
		<b>181 205</b>	<b>177 063</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	349 371	349 371
	Förbättringar	57 198	57 198
		<b>406 569</b>	<b>406 569</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 157 829	72 157 829
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 157 829</b>	<b>72 157 829</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 182 792	-4 776 223
	Årets avskrivningar enligt plan	-406 569	-406 569
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 589 361</b>	<b>-5 182 792</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 568 468</b>	<b>66 975 037</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 153 850	24 153 850
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		<b>112 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	112 000 000	90 000 000
		<b>112 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	942	1 787
	Klientmedel hos SBC	2 375 202	1 044 218
	Fordringar kreditfakturor	35 719	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 266	751 151
		<b>3 466 129</b>	<b>1 797 156</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	921 831	281 372
	Reservering enligt stadgar	881 781	881 781
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-921 831	-241 322
	<b>Vid årets slut</b>	<b>881 781</b>	<b>921 831</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	3,000 %	8 487 484	0	2023-08-28
SBAB	3,000 %	8 487 484	0	2023-08-28
SBAB	3,000 %	8 487 486	0	2023-08-28
SBAB	3,170 %	7 500 000	0	2023-09-21
SEB		0	9 270 818	Löst
SEB		0	9 270 818	Löst
SEB		0	7 220 818	Löst
SEB		0	2 000 000	Löst
SEB		0	1 400 000	Löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 962 454</b>	<b>28 962 454</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 962 454	-28 962 454	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 962 454 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 300 000	40 300 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	30 039	5 879
Avgifter och hyror	364 815	322 413
	<b>394 854</b>	<b>328 292</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Med tanke på rådande ränteläge, energipriser och övriga kostnadsökningar kommer tidigare planerat underhåll skjutas fram i den mån det är möjligt. Renovering av exempelvis trapphus kommer därmed troligtvis ske tidigast under 2025. Under 2023 räknar styrelsen inte med några större kostnader för underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Jim Gunnarsson  
Ordförande

Gunilla Borgström  
Ledamot

Josip Vincent Francic  
Ledamot

Niklas Stjernqvist  
Ledamot

Kristina Wåhlander McCollum  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

## 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 2022.

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 2022 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. Risker 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 fastighetsskötsel.

**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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)