

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Mariedal 1916



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

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

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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

Robert Scherman	Ordförande
Christina McCollum	Vice ordförande
Klara Bigelius	Sekreterare
Barbro Anderberg	Kassör
Gunilla Borgström	Ledamot
Josip Francic	Suppleant
Jörgen Olsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Klara Bigelius, Josip Francic, Christina McCollum, Jörgen Olsson och Robert Scherman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Thomas Anvelid

Auktoriserad revisor

Ernst & Young

### Valberedning

Christoffer Iveborn  
Elna Johansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2016-08-24. Detta med anledning av vissa justeringar/rättningar av andelstalen.

### 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 1917 och består av 1 flerbostadshus.

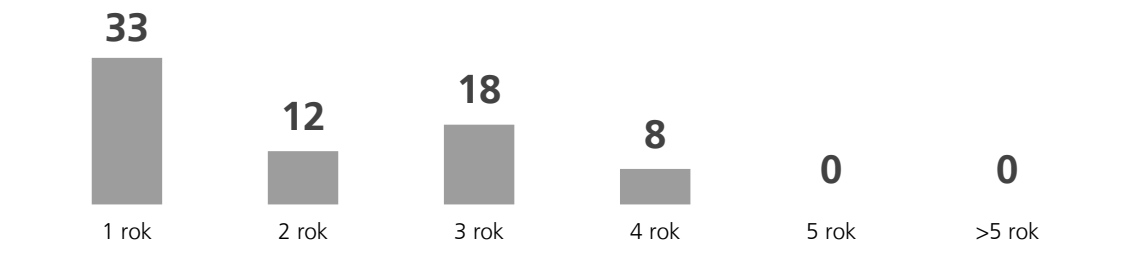
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 319 m<sup>2</sup>, varav 4 319 m<sup>2</sup> 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)  
Duschrum (Källarium "Bastu")  
Mangelrum  
Styrelserum

### Kommentar

Längs Kilian Zollsgatan

Mot Mariedalsvägen

För barnvagnar, förvaring av uteleksaker för barn samt rullatorer eller liknande. Nyckel fås vid behov.

Samma som ovan

Under renovering

Med en elektrisk mangel

Även det i källaren

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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 klinkersgolv
Fyra stycken trapphushissar (smalhissar) installerades	2013	Mariedalsvägen 7 A, Kilian Zollsgatan 2 B, 4 A, 4 D
Nio nya vindslägenheter färdigställdes	2013	
Ytterfasaderna och trapphusbalkongerna mot gatorna renoverades	2013	
Tegelfogar nedtill och delar av fasaden mot gården renoverades	2013	
Vinden isolerades och taket lades om (nya tegelpannor) samt skorstenarna omfogades och plåtades	2013	I samband med bygget av vindslägenheter
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	1974	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Nya tvättmaskiner	2017	I tvättstuga nr 2
Ommålning av torkrum	2017	
Översyn av innergård	2017	
Renovering av duschrum i källaren	2017	Rummet där föreningen tidigare även hade en bastu
Byte av ventilationsfläktar	2017	Fläktarna på taket ska bytas till nya mer effektiva och energisnåla
Renovering av vissa skorstenars insida	2017	Rapport finns om delvis blockering i en, möjligen två, skorstenar/ventilationskanaler, vilket ska åtgärdas
Renovering av trapphusen	2018	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

Förvaltning

SBC

---

## 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. De resterande två hyrs ut till medlemmar. Något kösystem tillämpas inte, utan platserna lottas bland anmälda intressenter när de blir tillgängliga. De "privatägda" platserna är fria för medlemmar att överlåta 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 i dag.

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](http://www.mariedal1916.se).

## Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte binda några av föreningens lån utan i stället 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.

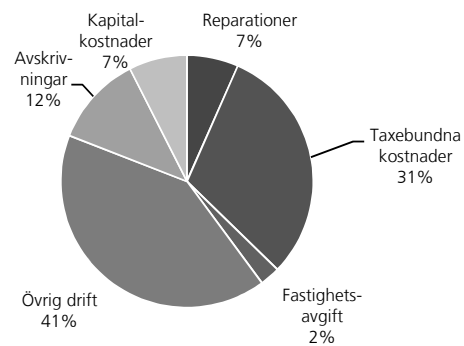
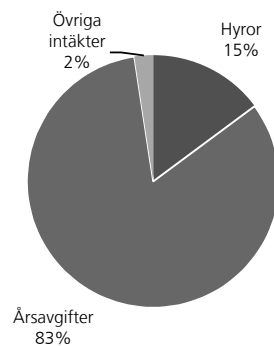
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 909 258</b>	<b>800 465</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 517 324	3 707 064
Finansiella intäkter	180	254
Medlemsinsatser	0	1 779 280
Kapitaltillskott (Balkonger)	894 204	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 825	14 687
Minskning av kortfristiga fordringar	181 882	0
	<b>4 625 415</b>	<b>5 501 285</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 435 461	3 538 019
Finansiella kostnader	224 532	467 306
Ökning av kortfristiga fordringar	0	187 167
Minskning av långfristiga skulder	150 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	<b>2 809 993</b>	<b>4 392 492</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 724 681</b>	<b>1 909 258</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 815 423</b>	<b>1 108 792</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 1 268 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

Installation av nya säkerhetsdörrar till lägenheterna färdigställdes.

Staketet längs parkeringsplatserna, mot grannfastigheterna, byttes ut.

Nybyggnation av lägenhetsbalkonger och ytterligare lägenhetstrappa mot gården upphandlades och avtal ingicks. De berörda medlemmarna har själva bekostat bygget genom inbetalningar till föreningen.

Nytt förvaltnings-, fastighetsskötsel- och städavtal ingicks med Cymko, ett bolag som sedermera införlivades i SBC.

SBC tog över föreningens hela panthantering, liksom ansvaret för föreningens lägenhetsregister.

SBC tog över hanteringen av föreningens likvida medel från Handelsbanken.

Två på varandra följande stämmor beslutade enhälligt om vissa begränsade justeringar/rättningar i andelstalen.

Två träd fälldes på innergården.

## 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: 112 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	735	967	947	756
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 399	1 002	978	1 088
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 225	9 572	9 638	9 705
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	103	103	125
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	125	119	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	43	43	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	52	134	206	233
Soliditet (%)	58	57	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	508	-647	-87	-889
Nettoomsättning (tkr)	3 461	3 433	3 361	2 831

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 319 m<sup>2</sup> bostäder, varav 3960 m<sup>2</sup> bostadsrätter och 359 m<sup>2</sup> hyresrätter.

Beräkning av dessa nyckeltal har utförts av SBC. I tidigare årsredovisningar har beräkning av nyckeltal utförts av Cymko, vilket kan innebära att nyckeltalen beräknats annorlunda.

## 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	33 289 773	0	0	33 289 773
Upplåtelseavgifter	7 759 457	0	0	7 759 457
Kapitaltillskott	894 204	894 204	0	0
Fond för yttre underhåll	439 760	279 585	-150 000	310 175
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 383 194</b>	<b>1 173 789</b>	<b>-150 000</b>	<b>41 359 405</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 263 541	-279 585	-497 378	-2 486 578
Årets resultat	508 141	508 141	647 378	-647 378
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 755 400</b>	<b>228 556</b>	<b>150 000</b>	<b>-3 133 956</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 627 794</b>	<b>1 402 345</b>	<b>0</b>	<b>38 225 449</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	508 141
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 983 956
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 585
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 755 400</b>
Styrelsen föreslår följande disposition: <b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 755 400</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 460 606	3 433 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 718	274 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 517 324</b>	<b>3 707 064</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 003 991	-3 250 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 676	-143 106
Personalkostnader	Not 6	-142 794	-144 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 371	-349 371
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 784 832</b>	<b>-3 887 390</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>732 493</b>	<b>-180 326</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 532	-467 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 352</b>	<b>-467 052</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>508 141</b>	<b>-647 378</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>508 141</b>	<b>-647 378</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	65 031 972	65 381 343
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>65 031 972</b>	<b>65 381 343</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>65 031 972</b>	<b>65 381 343</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 694	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 789 315	39 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	215 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 795 009</b>	<b>225 210</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 000	1 909 258
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 000</b>	<b>1 909 258</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 798 009</b>	<b>2 164 468</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>68 829 981</b>	<b>67 545 811</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 049 230	41 049 230
Kapitaltillskott		894 204	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	439 760	310 175
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 383 194</b>	<b>41 359 405</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 263 541	-2 486 578
Årets resultat		508 141	-647 378
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 755 400</b>	<b>-3 133 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 627 794</b>	<b>38 225 449</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	28 362 454	28 762 454
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 362 454</b>	<b>28 762 454</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	250 000	0
Leverantörsskulder		356 399	150 947
Skatteskulder		125	7 660
Övriga skulder		-50 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	283 209	399 301
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>839 733</b>	<b>557 908</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 829 981</b>	<b>67 545 811</b>

## Tilläggsupplysningar

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, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	126 år	126 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 911 647	2 906 643
Hyror bostäder	502 221	492 874
Hyror parkering	19 500	12 000
Kabel-TV intäkter	8 160	8 160
Övriga debiterade avgifter	369	0
Överlåtelse/pantsättning	4 652	0
Överlåtelse	9 997	13 347
Avgift andrahandsuthyrning	4 059	0
Öresutjämning	1	0
	<b>3 460 606</b>	<b>3 433 024</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	23 185	0
Återbäring försäkringsbolag	3 843	0
Övriga intäkter	29 690	274 040
	<b>56 718</b>	<b>274 040</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 625	57 144
	Fastighetsskötsel beställning	249 067	260 535
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 978	5 000
	Snöröjning/sandning	6 488	0
	Städning entreprenad	110 256	96 963
	Sotning	2 370	0
	Hissbesiktning	6 379	6 175
	Myndighetstillsyn	0	27 574
	Bevakning	2 631	6 826
	Garage	100 000	0
	Gård	4 750	0
	Serviceavtal	53 389	0
	Förbrukningsmateriel	11 174	9 768
	Störningsjour och larm	2 138	0
		<b>635 245</b>	<b>469 986</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	65 635	19 047
	Hyseslägenheter	49 560	0
	Brf Lägenheter	0	14 250
	Gemensamma utrymmen	0	31 881
	Sophantering/återvinning	2 599	0
	Entré/trapphus	516	1 012 500
	Lås	4 466	0
	VVS	5 000	15 809
	Ventilation	18 766	61 991
	Elinstallationer	8 602	681
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 094	0
	Hiss	24 608	25 350
	Mark/gård/utemiljö	0	14 950
	Skador/klotter/skadegörelse	16 227	305 049
		<b>198 073</b>	<b>1 501 508</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	311 011	359 789
	Värme	385 410	437 417
	Vatten	152 360	149 608
	Sophämtning/renhållning	72 838	87 167
	Grovsopor	3 054	0
		<b>924 673</b>	<b>1 033 981</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	91 139	44 313
	Självrisk	0	22 200
	Kabel-TV	59 413	78 740
	Bredband	0	388
	Övriga fastighetskostnader	17 850	1 684
		<b>168 402</b>	<b>147 325</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>77 598</b>	<b>97 563</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 003 991</b>	<b>3 250 362</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 225	0
	Tele- och datakommunikation	3 911	4 213
	Juridiska åtgärder	63 025	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 500	17 313
	Föreningskostnader	1 400	0
	Förvaltningsarvode	88 320	59 496
	Förvaltningsarvoden övriga	5 250	0
	Administration	35 122	44 205
	Korttidsinventarier	8 480	0
	Konsultarvode	76 276	17 879
	Tidningar facklitteratur	318	0
		<b>288 676</b>	<b>143 106</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	110 750	111 250
	Sociala kostnader	32 044	33 301
		<b>142 794</b>	<b>144 551</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	349 371	349 371
		<b>349 371</b>	<b>349 371</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 277 758	68 277 758
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 277 758</b>	<b>68 277 758</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 896 415	-2 547 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 371	-349 371
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 245 786</b>	<b>-2 896 415</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>65 031 972</b>	<b>65 381 343</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 153 850	24 153 850
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	33 659 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	17 872 000
		<b>73 000 000</b>	<b>51 531 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 000 000	50 600 000
	Lokaler	0	931 000
		<b>73 000 000</b>	<b>51 531 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	24 981	24 775
	Klientmedel hos SBC	3 721 681	0
	Fordringar	42 653	14 529
		<b>3 789 315</b>	<b>39 304</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkringsersättning	0	178 123
	Bevakningskostnader	0	2 631
	Kabel-TV	0	20 099
	Förvaltningskostnader	0	15 053
		<b>0</b>	<b>215 906</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	310 175	155 582
	Reservering enligt stadgar	279 585	0
	Reservering enligt stämmobeslut	280 000	154 593
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-430 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>439 760</b>	<b>310 175</b>

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g	
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31		Belopp 2015-12-31
	SEB	0,430 %	9 270 818	9 270 818	2017-08-28
	SEB	0,430 %	9 270 818	9 270 818	2017-08-28
	SEB	0,430 %	8 070 818	8 220 818	2017-08-28
	SEB	0,400 %	2 000 000	2 000 000	2017-07-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 612 454</b>	<b>28 762 454</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	0	
			<b>28 362 454</b>	<b>28 762 454</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 562 454 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
		Fastighetsinteckningar	40 300 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Förlängning av bygglov för balkonger meddelades i januari.

Bygget av nya balkonger mot gården och ytterligare en trappa från lägenhet på första våningen ut till gården påbörjades i februari.

Fortsatt arbete med förbättring av ventilationen prioriteras, varvid frånluftsfläktarna på taket planeras att bytas.



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	3 793	10 244
	Förutbetalda avgifter och hyror	279 416	280 519
	Elavgifter	0	33 495
	Värmeavgifter	0	61 042
	Revisionsarvode	0	14 000
		<b>283 209</b>	<b>399 301</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 22/5 2017



Robert Scherman  
*Ordförande*



Christina McCollum  
*Vice ordförande*



Klara Bigelius  
*Sekreterare*

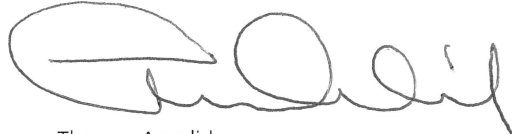


Barbro Anderberg  
*Kassör*



Gunilla Borgström  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2017



Thomas Anvelid  
*Auktoriserad revisor*



Building a better  
working world

## 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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### 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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

8



Building a better  
working world

## 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/4 2017

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor