

Årsredovisning 2009

Brf. Mariedal 1916

ly

Verksamhetsberättelse för året 2009

Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916



www.mariedal1916.se

BRF Mariedal bildades i augusti 2004. Föreningen består av 61 lägenheter, varav 52 är bostadsrätter, 9 är hyreslägenheter samt en kontorslokal som hyrs ut. Byggnaden är uppförd 1917 och var tidigare Kockums bostäder. En omfattande renovering gjordes 1974. En grönskande fin innergård med utemöbler samt cykelställ finns på baksidan av huset.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Cymko Förvaltning, som även anlitats för fastighets- och trädgårdsskötsel.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Sophantering med sopsortering sker i miljöhus på gården.

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. Det finns fyra tvättpass/dag (07.00 – 22.00) veckans alla dagar.

El ingår i månadsavgift och hyror.

Fastighetens tekniska status

Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes i juni 2004.

Underhållsplan för period 2004 – 2023 finns upprättad, Kv Asker 1.

Fönster åtgärdades 1998 med ny ytterbåge i metall, samtliga fönster är med plåtklädda karmar.

Innerfasaden mot gården renoverades 1997.

Uppvärmningen består av fjärrvärme.

Vatten & Avloppsstammar (byte) 1975. Stämmarna rensades 2006.

Sotning utfördes i november 2008 inkl. OVK protokoll.

7

Energideklaration

Utförd 2009-03-06 av Energikonsulterna.

Husets energianvändning: 102 kWh/m² och år varav el 9 kWh/m². Liknande hus 125-154 kWh/m² och år, nya hus 110 kWh/m².

Radonmätning är utförd: årsmedelvärde mindre än 30 Bq/m³ radon i inomhusluft (riktvärde för människors hälsa är 200 Bq/m³).

Ventilationskontrollen är godkänd.

Styrelsen

Ordförande Agne Jonsson avgick i maj och den nya styrelsen konstituerade sig, med ny ordförande och två nya suppleanter i juni 2009.

Ordförande - Rikard Herminge

V. Ordförande - Jörgen Olsson

Sekreterare - Christina McCollum

Suppleant – Michaela Thulin

Suppleant – Rikard Jeppsson

Suppleant – Petter Norrman

Valberedning

Sofia Löfvendahl

Michael Sigmont

- Föreningens firma tecknas av Rikard Herminge och Jörgen Olsson, var för sig
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten
- Årsmöte hölls i maj 2009
- Under 2009 utbetalades ett basbelopp i arvode till styrelsen
- Revisor är Thomas Anvelid, Aukt. Revisor, Ernst & Young

Styrelserum finns i källaren. Här finns möjlighet att träffa styrelsen den sista måndagen i varje månad. Styrelsen nås på mobilnr uppsatt vid anslagstavla vid varje trapphus. Det finns även en styrelsebrevlåda på Kilian Zollsgatan 4 A. Ett infoblad sätts regelbundet upp i varje trapphus. En allmän anslagstavla finns vid varje tvättstuga.

Året som gått

Reparation/underhåll: I avvaktan på att vindarna ska omvandlas till lägenheter (kontraktet går igenom när bygglov godkänns) så har styrelsen beslutat att inte vidta några större planerade åtgärder. En del mindre underhåll har utförts, bl. a. reparation av del av fasad.

Hemsida Brf Mariedal: Styrelsen har diskuterat att göra en informationsfolder alternativt lägga ut en hemsida. Under hösten har vår ordförande Rikard Herminge skapat en hemsida som kommer att lanseras i början av 2010.

Förbättrad telefonkontakt till styrelsen: Istället för att enbart vara nåbar under kvällstid så har en styrelsemobil införskaffats och styrelsen kan numera nås när som helst under dagtid.

Förbättring när det gäller information till de boende: Ett infoblad sätts regelbundet upp på anslagstavla i varje trapphus, vanligtvis efter varje styrelsemöte, med aktuell information till de boende.

W

Sopbekymmer: Styrelsen har arbetat med att lösa problemet med fel sopor som slängs, dålig sophantering, möbler och större objekt som lämnas i soprummet etc. Detta belastar föreningens ekonomi då extrainsatser måste ordnas. Även problem med skräp och möbler som lämnats i vindsgångarna vilket medförde en extra-kostnad på ca 8 000 kr för att få det bortfraktat. Sopkärnen i miljörummet har rengjorts under hösten 2009.

Kommande år/planer

År 2006 tog föreningen på årsstämman beslut att sälja befintlig råvind till ett externt företag, EPOD, för ombyggnad till lägenheter. Detta skulle innebära en avsevärd ekonomisk förbättring för föreningen. Vindsprojektet har dragit ut på tiden i väntan på bygglov. Under tiden har EPOD överlåtit kontraktet till Darjac Fastigheter och EPOD finns ej längre kvar på marknaden. Darjac Fastigheter har lämnat in en ändrad bygglovsansökan och föreningen inväntar besked i början av 2010. Om och när bygglovsansökan blir godkänd träder kontraktet i kraft.

I samband med vindsprojektet planeras bl. a. följande renovering av fastigheten;

- Fasad mot gatan inkl. trapphusbalkonger renoveras
- Källardörrar mot gården bytas ut
- Dörrar mot gatan bytas ut samt nya kodlås sätts in
- Vindsförråd försvinner och källarförråd byggs ut/förbättras
- Målning av källare
- Uppfräschning av tvättstugor, torkrum och trapphus
- Renovering av toalett vid tvättstugor
- Gården kommer att ses över när vindsbygget är avslutat, troligtvis sommaren 2011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 456 007,69 kr
Årets resultat	<u>91 481,94 kr</u>
Att disponera	- 1 364 525,75 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

- 105 906,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

60 000,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

- 1 410 431,75 kr

Malmö den 19 januari 2010

Styrelsen Brf Mariedal



Resultaträkning

		01-01-2009 31-12-2009	01-01-2008 31-12-2008
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	2 820 059,00 kr	2 710 484,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		27 211,00 kr	28 320,00 kr
		<u>2 847 270,00 kr</u>	<u>2 738 804,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-193 050,00 kr	-213 271,75 kr
Driftskostnader	3	-1 212 832,85 kr	-1 071 313,37 kr
Underhållskostnader	4	-164 026,13 kr	-178 632,88 kr
Externa rörelsekostnader	5	-105 542,50 kr	-132 235,00 kr
Personalkostnader	6	-55 912,00 kr	-50 960,00 kr
		<u>-1 731 363,48 kr</u>	<u>-1 646 413,00 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 115 906,52 kr	1 092 391,00 kr
Avskrivningar	7	-227 383,00 kr	-219 827,00 kr
		<u>-227 383,00 kr</u>	<u>-219 827,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		888 523,52 kr	872 564,00 kr
Ränteintäkter		560,00 kr	26 456,57 kr
Räntekostnader		-797 601,58 kr	-1 460 770,94 kr
		<u>-797 041,58 kr</u>	<u>-1 434 314,37 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		91 481,94 kr	-561 750,37 kr
Årets resultat		91 481,94 kr	-561 750,37 kr

4

Balansräkning

	Not	31-12-2009	31-12-2008
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		60 810 133,00 kr	61 034 919,00 kr
Maskiner och inventarier		2 194,00 kr	4 791,00 kr
		<u>60 812 327,00 kr</u>	<u>61 039 710,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		60 812 327,00 kr	61 039 710,00 kr
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter		8 486,00 kr	8 463,00 kr
Interimsfordringar	10	39 932,00 kr	81 133,00 kr
		<u>48 418,00 kr</u>	<u>89 596,00 kr</u>
Kassa och bank		2 348 959,28 kr	1 782 010,65 kr
Summa omsättningstillgångar		2 397 377,28 kr	1 871 606,65 kr
Summa tillgångar		<u><u>63 209 704,28 kr</u></u>	<u><u>62 911 316,65 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital	9		
Medlemmars insatser		-31 649 910,00 kr	-31 122 053,00 kr
Upplåtelseavgifter		-4 524 540,00 kr	-4 395 738,00 kr
Yttre fondavsättning		-155 348,00 kr	-149 442,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 456 007,69 kr	888 351,32 kr
Årets resultat		-91 481,94 kr	561 750,37 kr
Summa eget kapital		<u>-34 965 272,25 kr</u>	<u>-34 217 131,31 kr</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	8	-27 812 456,00 kr	-28 024 892,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-27 812 456,00 kr</u>	<u>-28 024 892,00 kr</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		-196 202,03 kr	-206 317,34 kr
Skatteskulder		-4 955,00 kr	-507,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-50 826,00 kr	-173 774,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-179 993,00 kr	-226 130,00 kr
Interimsskulder	11	0,00 kr	-62 565,00 kr
		<u>-431 976,03 kr</u>	<u>-669 293,34 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-63 209 704,28 kr</u></u>	<u><u>-62 911 316,65 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		40 300 000,00 kr	40 300 000,00 kr
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.

Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2009	2008
Hyresintäkter lägenheter	467 887,00 kr	543 674,00 kr
Hyresintäkter lokaler index	10 914,00 kr	0,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	86 038,00 kr	94 987,00 kr
Intäkt bilplatser	12 200,00 kr	13 000,00 kr
Årsavgifter	2 243 020,00 kr	2 058 823,00 kr
	<u>2 820 059,00 kr</u>	<u>2 710 484,00 kr</u>

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	9 020,00 kr	9 820,00 kr
Kabel TV debitering	6 825,00 kr	0,00 kr
Övriga avgifter	11 366,00 kr	18 500,00 kr
	<u>27 211,00 kr</u>	<u>28 320,00 kr</u>

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	20 391,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskötsel	87 371,00 kr	76 312,75 kr
Städning	82 788,00 kr	88 225,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	0,00 kr	46 771,00 kr
Bevakningskostnader	2 500,00 kr	1 963,00 kr
	<u>193 050,00 kr</u>	<u>213 271,75 kr</u>

Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	455 651,35 kr	368 914,27 kr
Värmekostnad	368 619,00 kr	334 588,10 kr
Vatten och avlopp	116 616,00 kr	107 858,00 kr
Soptömning	70 848,00 kr	69 943,00 kr
Fastig. försäkringspremie	28 388,00 kr	26 986,00 kr
Kabel TV avgift	68 624,00 kr	65 048,00 kr
Bredband och internet avgift	442,50 kr	0,00 kr
Övriga fastighetskostnader	9 233,00 kr	7 885,00 kr
Fastighetsskatt	86 612,00 kr	82 220,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	4 625,00 kr	5 277,00 kr
Förbrukningsmaterial	3 174,00 kr	2 594,00 kr
	<u>1 212 832,85 kr</u>	<u>1 071 313,37 kr</u>

Not 4 Underhållskostnader

	2009	2008
Rep. Bostadrättslägenhet	3 850,00 kr	0,00 kr
Rep. bost. Golv	0,00 kr	3 206,00 kr
Rep. Bost./Övrigt	21 500,00 kr	62 413,00 kr
Rep. gemensamma utrym. Måln.	0,00 kr	18 941,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	9 599,00 kr	13 470,50 kr
Underhåll av trapphus	926,00 kr	1 327,00 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	7 071,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	3 834,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	16 099,00 kr	13 960,00 kr
Rep. värme	287,50 kr	11 682,50 kr
Rep. ventilation	5 402,00 kr	0,00 kr
Rep. El	3 108,63 kr	10 688,88 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	3 368,00 kr	0,00 kr
Underhåll av lås	1 300,00 kr	1 920,00 kr
Rep. underhåll byggnaden	0,00 kr	15 000,00 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	0,00 kr	20 000,00 kr
Rep. fasad	889,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	1 406,00 kr	459,00 kr
Underhåll övrigt	85 386,00 kr	5 565,00 kr
	164 026,13 kr	178 632,88 kr

Not 5 Externa rörelsekostnader

Kontorsmaterial och trycksaker	445,00 kr	1 826,50 kr
Telekommunikation	1 637,00 kr	1 980,00 kr
Postbefordran	1 432,00 kr	952,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	22 327,00 kr	29 937,50 kr
Revisionsarvoden externa	8 937,50 kr	8 562,50 kr
Kostnad möten/stämma	2 654,00 kr	4 932,50 kr
Förvaltningskostnad	56 304,00 kr	54 140,00 kr
Konsultarvoden	5 744,00 kr	8 369,00 kr
Bankkostnader	4 562,00 kr	15 162,00 kr
Föreningsavgifter	1 500,00 kr	6 373,00 kr
	105 542,50 kr	132 235,00 kr

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	42 800,00 kr	41 000,00 kr
Sociala avgifter	13 112,00 kr	9 960,00 kr
	55 912,00 kr	50 960,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	37 779 100,00 kr	37 779 100,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 779 100,00 kr	37 779 100,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-898 031,00 kr	-680 801,00 kr
Årets avskrivningar	-224 786,00 kr	-217 230,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 122 817,00 kr	-898 031,00 kr

Avskrivning sker med 0,536%

Mark

24 153 850,00 kr	24 153 850,00 kr
------------------	------------------

Totalt byggnader och mark

60 810 133,00 kr	61 034 919,00 kr
------------------	------------------

Fastighetsbeteckning: Asker 1

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
61	3364 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	21 000 000,00 kr	21 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	13 400 000,00 kr	13 400 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	674 000,00 kr	674 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	228 000,00 kr	228 000,00 kr
Summa		35 302 000,00 kr	35 302 000,00 kr

	2009	2008
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	12 985,00 kr	7 497,00 kr
Årets anskaffning	0,00 kr	5 488,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 985,00 kr	12 985,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-8 194,00 kr	-5 597,00 kr
Årets avskrivningar	-2 597,00 kr	-2 597,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 791,00 kr	-8 194,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	
Totalt inventarier	2 194,00 kr	4 791,00 kr

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Skånes Provinsbank	2,373%	Rörligt	4 217 000,00 kr	4 417 000,00 kr
Skånes Provinsbank	4,770%	2010-08-13	4 616 500,00 kr	4 616 500,00 kr
Nordea Hypotek	1,511%	Rörligt	14 374 392,00 kr	14 374 392,00 kr
SBAB	1,280%	2010-02-15	4 604 564,00 kr	4 617 000,00 kr
			27 812 456,00 kr	28 024 892,00 kr

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 122 053 kr	4 395 738 kr	149 442 kr	-888 351 kr	-561 750 kr
Händelser under året	527 857 kr	128 802 kr			
Överföring till fond enligt stämmobeslut			105 906 kr	-667 656 kr	561 750 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)			-100 000 kr	100 000 kr	
Årets resultat					91 482 kr
Belopp vid årets utgång	31 649 910 kr	4 524 540 kr	155 348 kr	-1 456 008 kr	91 482 kr

Not 10 Interimsfordringar

Städkostnader	6 200,00 kr	5 825,00 kr
Bevakningskostnader	2 500,00 kr	2 500,00 kr
Vattenkostnad	0,00 kr	9 808,00 kr
Sopavgifter	0,00 kr	3 380,00 kr
Försäkringskostnader	0,00 kr	28 388,00 kr
Kabel-TV kostnader	17 156,00 kr	17 156,00 kr
Förvaltningskostnader	14 076,00 kr	14 076,00 kr
	39 932,00 kr	81 133,00 kr

Not 11 Övriga interimsskulder

Fjärrvärme kostnad	0,00 kr	42 565,00 kr
Reserverad kostnad	0,00 kr	20 000,00 kr
	0,00 kr	62 565,00 kr

Not 12 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Malmö den 29/4 2010


Rikard Herminge


Christina Mc Collum

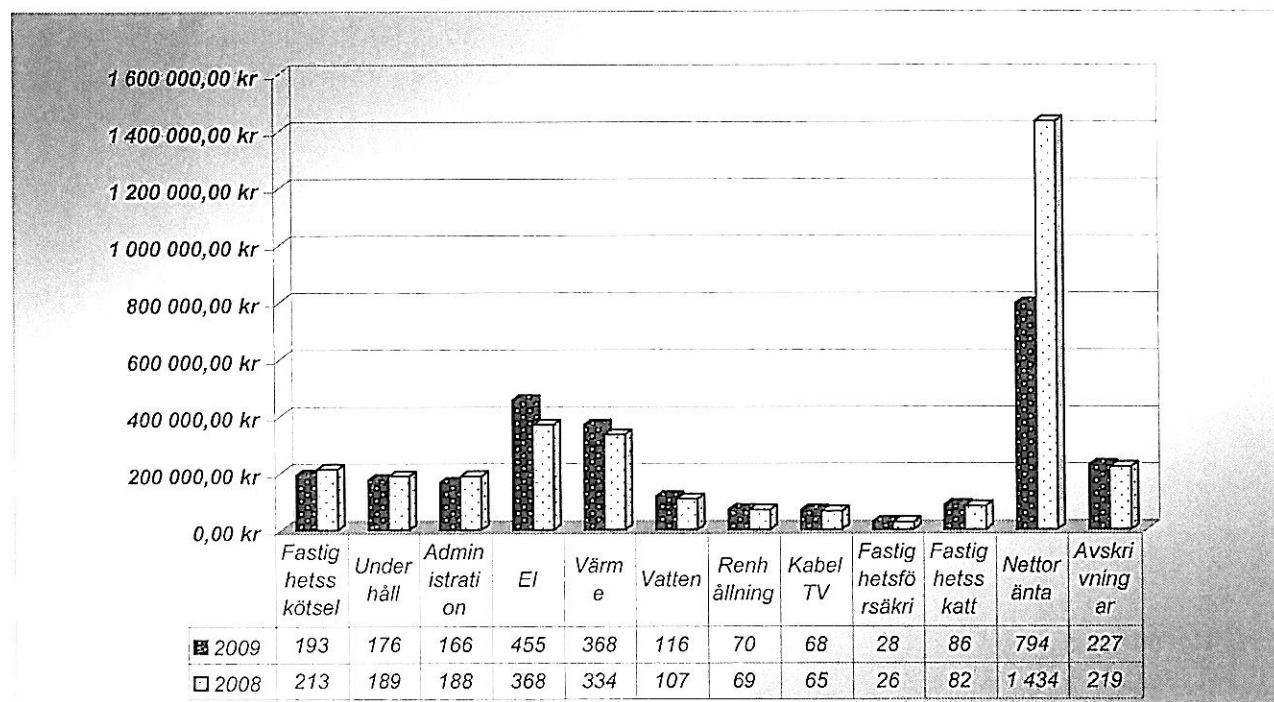
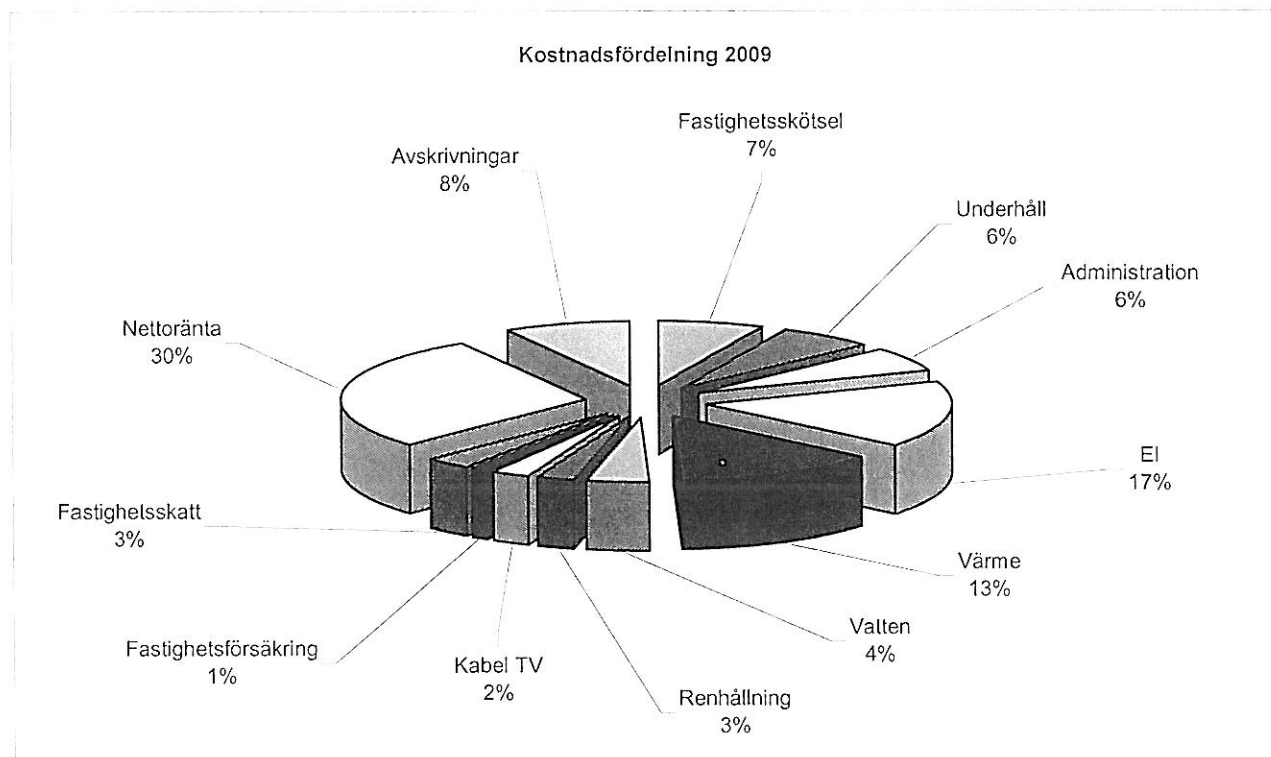

Jörgen Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 11/5 2010



Thomas Anvelid, Aukt. Revisor
Ernst & Young



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Mariedal 1916

Org.nr 769609-6689

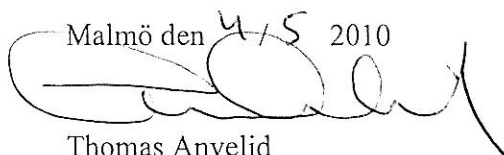
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 4/5 2010



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor