

Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916
Org. nr 769609-6689

Årsredovisning 2011

Brf. Mariedal 1916

8

Verksamhetsberättelse för året 2011

Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916



www.mariedal1916.se

Brf Mariedal bildades i augusti 2004. Föreningen består av 61 lägenheter, varav 53 är bostadsrätter, 8 är hyreslägenheter samt en kontorslokal som hyrs ut. Byggnaden är uppförd 1916 och är det äldsta flerfamiljshuset i Ribersborgsområdet. Kvarter Asker 1 är betecknat som särskild värdefull miljö i Malmö Stadsbebyggelse och var tidigare Kockumbostäder. En omfattande renovering gjordes 1974. En grönskande fin innergård med utemöbler och cykelställ finns på baksidan av huset.

Föreningen värnar om den fina miljön vid planerade renoveringar av huset och vid upprustning av gården.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Cymko Förvaltning, som även anlitas för fastighets- och trädgårdsskötsel.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar inklusive kollektivt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter i huset.

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.

4

Uppvärmningen består av fjärrvärme.
Vatten & Avloppsstammar (byte) 1975. Stammarna renspolades 2006.
Sotning utfördes i november 2008 och i maj 2011.

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

Styrelsen konstituerade sig med ordförande, tre ledamöter och två suppleanter i juni 2011.

Ordförande – Jörgen Olsson, 1 år omval

Ledamot – Rickard Jeppsson, 2 år omval

Ledamot - Christina McCollum, 1 år omval

Suppleant – Emelie Buhre, 1 år omval

Suppleant – Martin Palm, 2 år omval

Valberedning – Max Brefelt, 1 år omval

Valberedning – Jessica Strömstedt, 1 år nyval

- Föreningens firma tecknas av Jörgen Olsson och Rickard Jeppsson, var för sig
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten
- Årsstämma hölls den 23 maj 2011
- Extra årsstämma hölls den 15 juni 2011 (för stadgejustering)
- Revisor är Thomas Anvelid, Aukt. Revisor, Ernst & Young

Styrelserum finns i källaren och där 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 och informationen läggs även ut på brf:s hemsida. En allmän anslagstavla finns vid varje tvättstuga.

Året som gått

Reparation/underhåll: I avvaktan på att vindarna ska byggas om till lägenheter så har inte några större planerade åtgärder vidtagits. En del mindre underhåll har utförts. Vinden har tömts och nya förråd har inretts i källaren till alla lägenheter i fastigheten inklusive de planerade vindslägenheterna.

Ombyggnad av råvind till lägenheter: År 2006 tog föreningen på årsstämman beslut att sälja befintlig råvind till ett externt företag för ombyggnad till lägenheter. Detta skulle innebära en avsevärd ekonomisk förbättring för föreningen. Vindsprojektet har dragit ut på tiden i väntan på bygglov. Bygglovet är nu godkänt och Darjac Fastigheter kommer att inreda befintlig vind till 9 st lägenheter; 1 st 2rok, 6 st 3rok och 2 st 4rok. Ombyggnaden beräknas starta under sommaren 2012 och tar ca 1 år.

Balkonger: Vid årsstämman presenterades förslag samt togs beslut på att bygga balkonger mot gården. Bygglovets har godkänts och entreprenör är Balcona. Balkongerna beräknas vara klara i juni 2012.

Bostadsrättstillägg: Föreningen har från den 1 januari 2012 tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter i föreningen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägget är ett komplement till befintlig hemförsäkring och ersätter inte denna.

Taggsystem, belysning i källare och trapphus och grind mot gård: Styrelsen har tittat över olika lösningar när det gäller säkerheten – taggsystem till portar och en grind mot gården - samt även energibesparande belysning i fastigheten. Lågenergi lampor med rörelsedetektorer testas i källaren och kommer under året, tillsammans med LED lampor, att installeras. En grind kommer att sättas upp mot gården p.g.a. flera stölder och ett taggsystem kommer att vara i bruk under första kvartalet 2012, då även portkoderna försvinner.

Sålda lägenheter: Under 2011 har 6 lägenheter i fastigheten bytt ägare.

Kommande år/planer

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

- Grind sättas upp vid ingång till gården
- Byte till LED lampor i källare och trapphus
- Nytt taggsystem
- Portar mot gatan bytas ut
- Tak läggs om samt isoleras i samband med inredning av vind
- Ommålning av trapphus
- Fasad mot gatan inkl. trapphusbalkonger renoveras
- Målning av källare
- Uppfräschning av tvättstugor och torkrum
- Källardörrar mot gården bytas ut
- Gården kommer att ses över när vindsbygget är avslutat

Malmö den 31 januari 2012

Styrelsen Brf Mariedal



Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916
Org. nr 769609-6689

<u>Nyckeltal</u>				
	År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
	2008	612 kr	8 331 kr	44 kr
	2009	667 kr	8 268 kr	46 kr
	2010	670 kr	8 238 kr	60 kr
	2011	637 kr	8 178 kr	95 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad förlust

-1 209 617,27 kr

Årets förlust

-31 294,42 kr

Att disponera

-1 240 911,69 kr

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

-118 245,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

-1 359 156,69 kr

8

Resultaträkning

		2011 -01-01 2011 -12-31	2010 -01-01 2010 -12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	2 717 030,00 kr	2 831 313,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		33 690,00 kr	41 870,00 kr
		<u>2 750 720,00 kr</u>	<u>2 873 183,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-283 877,50 kr	-235 351,50 kr
Driftskostnader	3	-1 248 094,98 kr	-1 231 498,42 kr
Underhållskostnader	4	-97 511,75 kr	-108 116,75 kr
Externa rörelsekostnader	5	-184 255,00 kr	-146 497,50 kr
Personalkostnader	6	-84 371,00 kr	-63 292,00 kr
		<u>-1 898 110,23 kr</u>	<u>-1 784 756,17 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		852 609,77 kr	1 088 426,83 kr
Avskrivningar	7	-242 127,00 kr	-233 817,00 kr
		<u>-242 127,00 kr</u>	<u>-233 817,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		610 482,77 kr	854 609,83 kr
Ränteintäkter		45 990,81 kr	171,00 kr
Räntekostnader		-687 768,00 kr	-535 721,35 kr
		<u>-641 777,19 kr</u>	<u>-535 550,35 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-31 294,42 kr	319 059,48 kr
Årets resultat		-31 294,42 kr	319 059,48 kr

Balansräkning

	Not	2011 -12-31	2010 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		60 336 383,00 kr	60 577 414,00 kr
Maskiner och inventarier		0,00 kr	1 096,00 kr
		<u>60 336 383,00 kr</u>	<u>60 578 510,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		60 336 383,00 kr	60 578 510,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter		18 723,00 kr	15 707,00 kr
Interimsfordringar		42 316,00 kr	40 959,00 kr
		<u>61 039,00 kr</u>	<u>56 666,00 kr</u>
Kassa och bank		2 798 947,40 kr	2 778 925,54 kr
Summa omsättningstillgångar		2 859 986,40 kr	2 835 591,54 kr
Summa tillgångar		<u>63 196 369,40 kr</u>	<u>63 414 101,54 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-31 649 910,00 kr	-31 649 910,00 kr
Upplåtelseavgifter		-4 524 540,00 kr	-4 524 540,00 kr
Yttre fond		-319 499,00 kr	-201 254,00 kr
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		1 209 617,27 kr	1 410 431,75 kr
Årets förlust		31 294,42 kr	-319 059,48 kr
Summa eget kapital		-35 253 037,31 kr	-35 284 331,73 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-27 512 454,00 kr	-27 712 454,00 kr
Summa långfristiga skulder		-27 512 454,00 kr	-27 712 454,00 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-131 057,09 kr	-117 130,81 kr
Skatteskulder		-6 132,00 kr	-15 877,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-9 943,00 kr	-10 845,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-202 025,00 kr	-214 390,00 kr
Interimsskulder		-81 721,00 kr	-59 073,00 kr
		<u>-430 878,09 kr</u>	<u>-417 315,81 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-63 196 369,40 kr</u>	<u>-63 414 101,54 kr</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	460 028,00 kr	467 832,00 kr
Hyresintäkter lokaler	14 555,00 kr	14 552,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfria	82 403,00 kr	82 400,00 kr
Intäkt bilplatser	17 900,00 kr	11 600,00 kr
Årsavgifter	<u>2 142 144,00 kr</u>	<u>2 254 929,00 kr</u>
	2 717 030,00 kr	2 831 313,00 kr
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	10 152,00 kr	9 020,00 kr
Kabel TV debitering	7 950,00 kr	8 100,00 kr
Övriga avgifter	<u>15 588,00 kr</u>	<u>24 750,00 kr</u>
	33 690,00 kr	41 870,00 kr
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	140 381,00 kr	96 360,00 kr
Fastighetsskötsel	52 708,50 kr	52 097,50 kr
Städning	86 475,00 kr	82 556,00 kr
Bevakningskostnader	<u>4 313,00 kr</u>	<u>4 338,00 kr</u>
	283 877,50 kr	235 351,50 kr
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	424 441,98 kr	421 061,17 kr
Värmekostnad	394 028,00 kr	423 295,00 kr
Vatten och avlopp	127 312,13 kr	129 741,00 kr
Soptömning	96 836,87 kr	58 901,00 kr
Fastig. försäkringspremie	26 095,00 kr	28 388,00 kr
Kabel TV avgift	72 705,00 kr	69 319,00 kr
Bredband och internet avgift	0,00 kr	1 154,25 kr
Övriga fastighetskostnader	15 702,00 kr	1 285,00 kr
Fastighetsskatt	88 047,00 kr	95 264,00 kr
Förbrukningsmaterial	<u>2 927,00 kr</u>	<u>3 090,00 kr</u>
	1 248 094,98 kr	1 231 498,42 kr
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bostadsrättslägenhet	0,00 kr	16 375,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	1 818,75 kr	1 231,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	325,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	27 056,00 kr	4 318,00 kr
Rep. Va, sanitet	16 902,00 kr	36 654,00 kr
Rep. värme	3 924,00 kr	4 273,00 kr
Rep. ventilation	25 744,00 kr	5 164,75 kr
Rep. El	6 662,00 kr	2 168,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	0,00 kr	1 348,00 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	0,00 kr	4 952,00 kr
Rep. fasad	2 880,00 kr	903,00 kr
Rep. fönster	0,00 kr	1 536,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	13 535,00 kr	1 967,00 kr
Underhåll övrigt	<u>-1 010,00 kr</u>	<u>26 902,00 kr</u>
	97 511,75 kr	108 116,75 kr

Noter

	2011	2010
Not 5 Externa rörelsekostnader		
Hyra av inventarier och verkty	9 900,00 kr	592,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	2 827,00 kr	659,50 kr
Telekommunikation	2 320,00 kr	3 034,00 kr
Konstaterade förluster på kund	0,00 kr	1 606,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	29 967,00 kr	34 491,00 kr
Revisionsarvoden externa	11 875,00 kr	9 400,00 kr
Kostnad möten/stämma	4 313,00 kr	11 517,00 kr
Förvaltningskostnad	57 152,00 kr	56 304,00 kr
Konsultarvoden	34 626,00 kr	12 700,00 kr
Juridiska kostnader	15 188,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	2 461,00 kr	3 285,00 kr
Föreningsavgifter	13 626,00 kr	12 909,00 kr
	184 255,00 kr	146 497,50 kr
Not 6 Personalkostnader		
Arvoden till styrelsen	64 200,00 kr	48 399,00 kr
Sociala avgifter	20 171,00 kr	14 893,00 kr
	84 371,00 kr	63 292,00 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	-1 355 536,00 kr	-1 122 817,00 kr
Årets avskrivningar	-241 031,00 kr	-232 719,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 596 567,00 kr	-1 355 536,00 kr
Avskrivning sker med	0,638%	
Mark	24 153 850,00 kr	24 153 850,00 kr
Totalt byggnader och mark	60 336 383,00 kr	60 577 414,00 kr
Fastighetsbeteckning: Asker 1		
Fastigheten består av		
Antal lägenheter	61	Boyta
	3364 kvm	
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	25 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	13 400 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	711 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	304 000,00 kr
Summa		39 415 000,00 kr
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	12 985,00 kr	12 985,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 985,00 kr	12 985,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-11 889,00 kr	-10 791,00 kr
Årets avskrivningar	-1 096,00 kr	-1 098,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 985,00 kr	-11 889,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	
Totalt inventarier	0,00 kr	1 096,00 kr
Not 8 Inteckningslån		
	Räntesats	Villkorsändringsdag
SEB 32519083	2,870%	2011-03-16
SEB 32519040	2,950%	2011-08-28
SEB 32519067	2,470%	2012-08-28
		8 970 818,00 kr
		9 170 818,00 kr
		9 270 818,00 kr
		9 270 818,00 kr
		27 512 454,00 kr
		27 712 454,00 kr

5

Noter

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

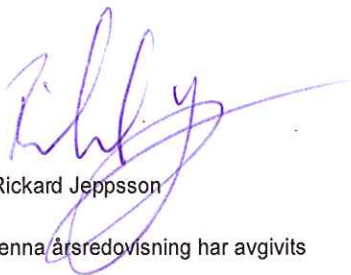
Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 649 910 kr	4 524 540 kr	201 254 kr	-1 410 432 kr	319 059 kr
Händelser under året					
Överföring till fond enligt stämmobeslut			118 245 kr	200 814 kr	-319 059 kr
Årets resultat					-31 294 kr
Belopp vid årets utgång	31 649 910 kr	4 524 540 kr	319 499 kr	-1 209 617 kr	-31 294 kr

Malmö den 3/5 2012



Jörgen Olsson



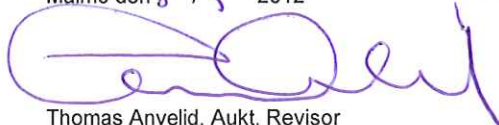
Rickard Jeppsson



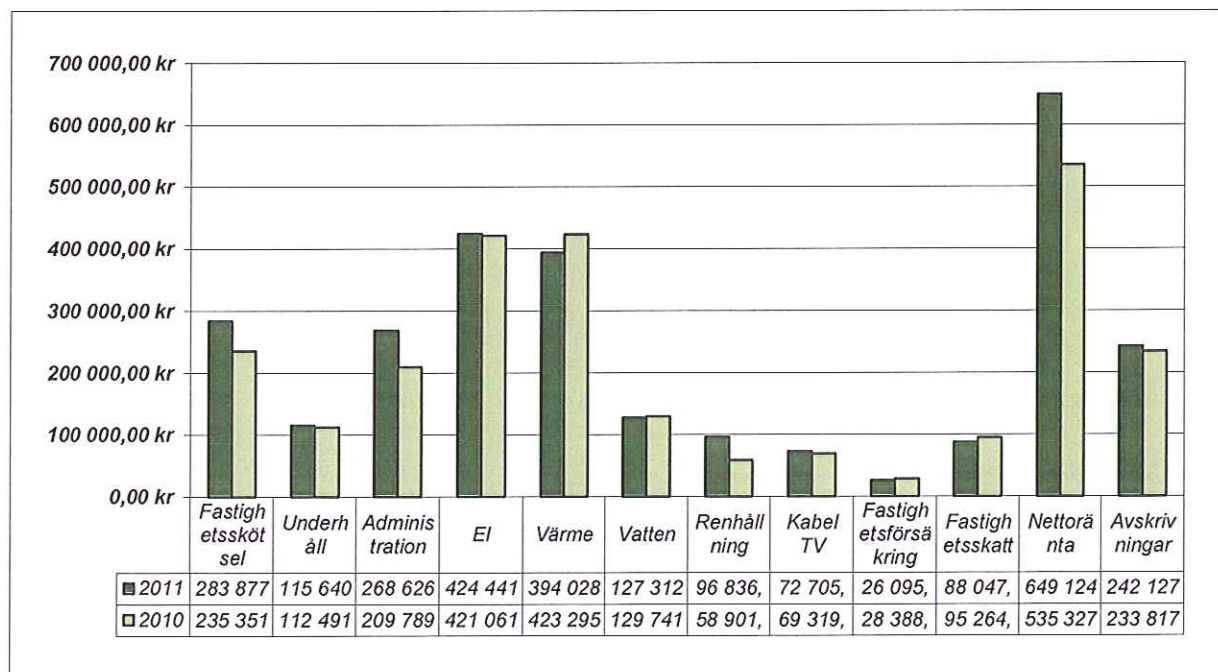
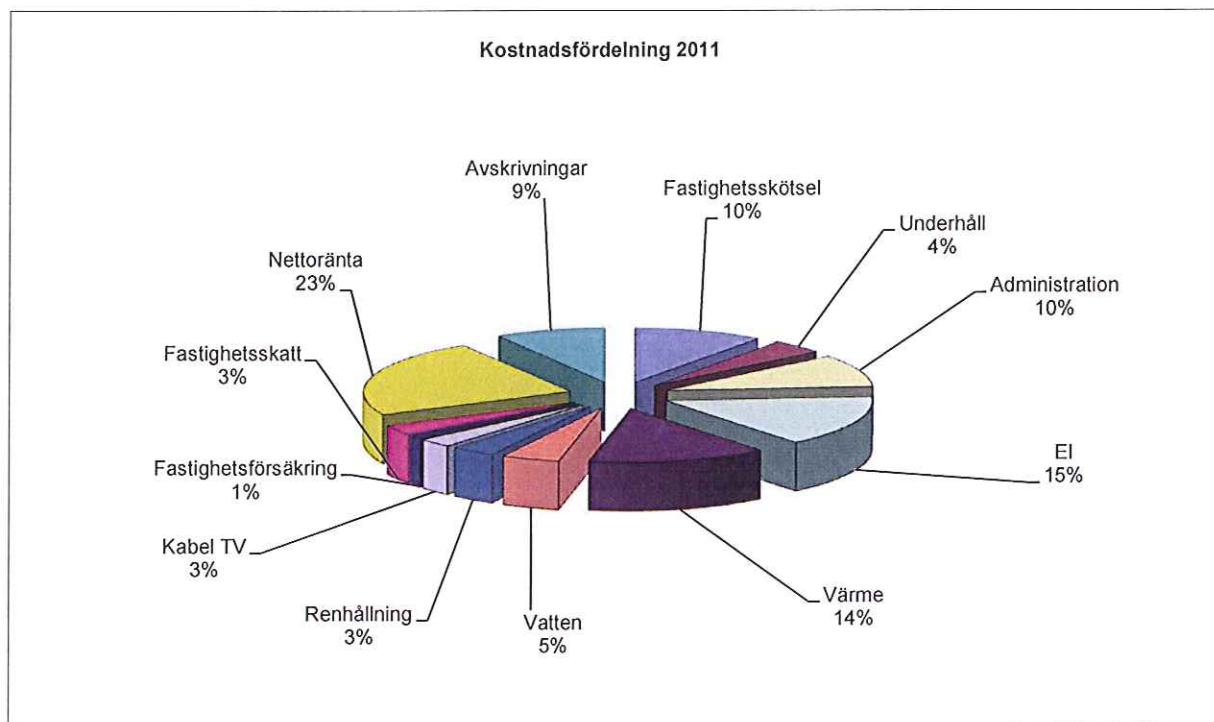
Christina McCollum

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 8/5 2012



Thomas Anvelid, Aukt. Revisor
Ernst & Young



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Mariedal 1916 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mariedal 1916 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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.

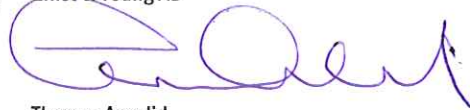
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö 8/5 2012

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor