

Årsredovisning 2012

Brf. Mariedal 1916

8

Verksamhetsberättelse för året 2012 Brf 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.

Jurideko Fastighetspartner anlitas vid juridiska frågor.

Fastigheten i allmänhet

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

Soppantering med sopsortering sker i miljöhus på gården.

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två 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. 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, två ledamöter och två suppleanter i juni 2012.

Ordförande – Jörgen Olsson, 1 år omval

Ledamot – Martin Palm, 2 år nyval

Ledamot - Christina McCollum, 1 år omval

Suppleant – Emelie Buhre, 2 år omval

Suppleant – Jessica Strömstedt, 1 år nyval

Valberedning saknas, deltagarna på årsmötet valde att avstå valberedning

- Föreningens firma tecknas av Jörgen Olsson och Martin Palm, var för sig
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten och ett flertal ad hoc möten gällande balkongbygget och vindsbygget
- Årsstämma hölls den 23 maj 2012
- En extra föreningsstämma hölls den 14 november med syfte att fastställa nya andelstal i samband tillkomst av nya lägenheter på vinden och för att informera de boende i huset om kommande ombyggnad. Till mötet var även representanter från Veidekke Entreprenad, kontaktperson från föreningens förvaltningsbolag Cymko och jurist från Jurideko inbjudna. Stämman blev ajournerad och en ny extra föreningsstämma planerades till januari 2013 för att fastställa nya andelstal
- Revisor är Thomas Anvelid, aukt. revisor, Ernst & Young

Styrelserum finns i källaren och med möjlighet att träffa styrelsen den sista måndagen i varje månad. Styrelsen nås via email samt 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 www.mariedal1916.se.

Året som gått

Reparation/underhåll: I avvaktan på att vindarna ska byggas om till lägenheter så har inte några större planerade åtgärder vidtagits. Under 2013, i samband med vindsbygget, kommer tak samt fasad och trappbalkonger mot gatan att renoveras. Belysning i källaren har bytts ut mot energibesparande belysning med rörelse-detektorer.

Ett antal källardörrar har ersatts med nya. Målning av källare och tvättstugor senareläggs till vindsbygget är avslutat.

Vindsombyggnad: 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, ekonomiska omständigheter och byte av externt företag. Darjac Fastigheter kommer att inreda befintlig vind till 9 st lägenheter; 1 st 2rok, 6 st 3rok och 2 st 4rok. Ombyggnaden startar i januari 2013 och beräknas vara klart i november 2013. Kontrakterad byggfirma är Veidekke Entreprenad.

En byggkonsult från Devanto AB har anlåtats för att bistå föreningen i samband med vindsombyggnaden.

Kontinuerlig bygginformation och projektplan finns uppsatt på infotavla i källaren.

Balkonger/trappor mot gården: Under året har balkonger och trappor mot gården färdigställt. Entreprenör är Balcona. Bygglov för resterande lägenheter, där möjlighet att bygga balkong/trappa finns, ligger kvar i fem år.

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, porttelefon och grind mot gård: Styrelsen har tittat över olika lösningar när det gäller säkerheten. Under året har ett taggsystem till portar, nya porttelefoner och en grind mot gården installerats.

Gården: Ett antal träd har klippts ner och ett par träd har tagits bort på önskemål från boende i huset för att få en ljusare och luftigare gård.

Sålda lägenheter: Under 2012 har 7 lägenheter i fastigheten bytt ägare.

Kommande år/planer

I samband med vindsbygget planeras följande renovering av fastigheten:

- Tak läggs om samt isoleras i samband med ombyggnad av vind
- Fasad och trapphusbalkonger mot gatan renoveras

Därefter planeras följande:

- Källardörrar mot gården bytas ut
- Cykelställen och sophuset kommer att ses över i samband med att föreningen får fler boende i huset
- Ommålning av källare och tvättstugor
- Gården kommer att ses över när vindsbygget är avslutat
- Ny belysning i trapphus
- Ommålning av trapphus i tidsenlig stil
- Portar mot gatan bytas ut mot portar i tidsenlig stil

Malmö den 25 februari 2013

Styrelsen Brf Mariedal

6

Arsredovisning för räkenskapsåret 2012

Nyckeltal

<u>År</u>	<u>Avgifter/kvm</u>	<u>Belåning/kvm</u>	<u>Underhållsfond/kvm</u>
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
2012	644 kr	8 119 kr	130 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad förlust	-1 359 156,69 kr
Årets förlust	-278 271,71 kr
Att disponera	-1 637 428,40 kr

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

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

Resterande att balansera i ny räkning.	-1 18 245,00 kr
	30 000,00 kr
	-1 725 673,40 kr

4

Resultaträkning

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	2 700 117,00 kr	2 717 030,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		32 625,00 kr	33 690,00 kr
		<u>2 732 742,00 kr</u>	<u>2 750 720,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-225 835,00 kr	-283 877,50 kr
Driftkostnader	3	-1 321 198,38 kr	-1 248 094,98 kr
Underhållskostnader	4	-207 126,50 kr	-97 511,75 kr
Externa rörelsekostnader	5	-163 826,50 kr	-184 255,00 kr
Personalkostnader	6	-86 736,00 kr	-84 371,00 kr
		<u>-2 004 722,38 kr</u>	<u>-1 898 110,23 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		728 019,62 kr	852 609,77 kr
Avskrivningar	7	-296 127,00 kr	-242 127,00 kr
		<u>-296 127,00 kr</u>	<u>-242 127,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		431 892,62 kr	610 482,77 kr
Ränteintäkter		64 197,67 kr	45 990,81 kr
Räntekostnader		-774 362,00 kr	-687 768,00 kr
		<u>-710 164,33 kr</u>	<u>-641 777,19 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-278 271,71 kr	-31 294,42 kr
Årets resultat		-278 271,71 kr	-31 294,42 kr

3

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		60 086 750,00 kr	60 336 383,00 kr
Fastighetsförbättringar		808 167,00 kr	0,00 kr
Pågående Renovering/Nybyggnad		61 650,00 kr	0,00 kr
		<u>60 956 567,00 kr</u>	<u>60 336 383,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		60 956 567,00 kr	60 336 383,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter		10 633,00 kr	18 723,00 kr
Interimsfordringar		43 194,00 kr	42 316,00 kr
		<u>53 827,00 kr</u>	<u>61 039,00 kr</u>
Kassa och bank		2 522 375,77 kr	2 798 947,40 kr
Summa omsättningstillgångar		2 576 202,77 kr	2 859 986,40 kr
Summa tillgångar		<u><u>63 532 769,77 kr</u></u>	<u><u>63 196 369,40 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-32 101 733,00 kr	-31 649 910,00 kr
Upplåtelseavgifter		-4 843 217,00 kr	-4 524 540,00 kr
Yttre fondavsättning		-437 744,00 kr	-319 499,00 kr
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		1 359 156,69 kr	1 209 617,27 kr
Årets förlust		278 271,71 kr	31 294,42 kr
Summa eget kapital		<u>-35 745 265,60 kr</u>	<u>-35 253 037,31 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-27 312 454,00 kr	-27 512 454,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-27 312 454,00 kr</u>	<u>-27 512 454,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-158 969,17 kr	-131 057,09 kr
Skatteskulder		-4 634,00 kr	-6 132,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-16 304,00 kr	-9 943,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-127 391,00 kr	-202 025,00 kr
Interimsskulder		-167 753,00 kr	-81 721,00 kr
		<u>-475 050,17 kr</u>	<u>-430 878,09 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-63 532 769,77 kr</u></u>	<u><u>-63 196 369,40 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.

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>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	422 113,00 kr	460 028,00 kr
Hyresintäkt lokal, index	3 639,00 kr	14 555,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	93 321,00 kr	82 403,00 kr
Intäkt bilplatser	13 000,00 kr	17 900,00 kr
Årsavgifter	<u>2 168 044,00 kr</u>	<u>2 142 144,00 kr</u>
	2 700 117,00 kr	2 717 030,00 kr
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	10 152,00 kr	10 152,00 kr
Kabel TV debitering	7 125,00 kr	7 950,00 kr
Övriga avgifter	<u>15 348,00 kr</u>	<u>15 588,00 kr</u>
	32 625,00 kr	33 690,00 kr
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	46 762,00 kr	140 381,00 kr
Fastighetsskötsel	54 196,00 kr	52 708,50 kr
Städning	91 338,00 kr	86 475,00 kr
Fönsterputsning	3 125,00 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	3 444,00 kr	4 313,00 kr
Gångbanerrenhållning	<u>26 970,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	225 835,00 kr	283 877,50 kr
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	389 711,38 kr	424 441,98 kr
Värmekostnad	497 082,00 kr	394 028,00 kr
Vatten och avlopp	127 553,30 kr	127 312,13 kr
Soptömning	80 807,70 kr	96 836,87 kr
Fastig. försäkringspremie	30 135,00 kr	26 095,00 kr
Kabel TV avgift	75 291,00 kr	72 705,00 kr
Övriga fastighetskostnader	9 411,00 kr	15 702,00 kr
Fastighetsskatt	94 880,00 kr	88 047,00 kr
Förbrukningsmaterial	<u>16 327,00 kr</u>	<u>2 927,00 kr</u>
	1 321 198,38 kr	1 248 094,98 kr
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bostadrättslägenhet	27 113,00 kr	0,00 kr
Rep. Bost./Övrigt	15 946,00 kr	0,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	9 673,75 kr	1 818,75 kr
Underhåll av dörrar/portar	0,00 kr	27 056,00 kr
Rep. Va, sanitet	109 067,00 kr	16 902,00 kr
Rep. värme	4 925,00 kr	3 924,00 kr
Rep. ventilation	14 145,75 kr	25 744,00 kr
Rep. El	9 689,00 kr	6 662,00 kr
Rep. fasad	1 016,00 kr	2 880,00 kr
Rep. fönster	1 289,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	12 012,00 kr	13 535,00 kr
Underhåll övrigt	<u>2 250,00 kr</u>	<u>-1 010,00 kr</u>
	207 126,50 kr	97 511,75 kr

6

Bostadsrättsföreningen Mariedal 1916
Org. nr 769609-6689

Fastighetsbeteckning: Asker 1

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
61	3364 kvm	1	133 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	25 000 000,00 kr	25 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	13 400 000,00 kr	13 400 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	711 000,00 kr	711 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	304 000,00 kr	304 000,00 kr
Summa		39 415 000,00 kr	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		-12 985,00 kr	-11 889,00 kr
Årets avskrivningar		0,00 kr	-1 096,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar		-12 985,00 kr	-12 985,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%		

Totalt inventarier 0,00 kr 0,00 kr

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
SEB 32519083	2,870%	2013-08-28	8 770 818,00 kr	8 970 818,00 kr
SEB 32519040	3,010%	2014-08-28	9 270 818,00 kr	9 270 818,00 kr
SEB 32519067	3,030%	2015-08-28	9 270 818,00 kr	9 270 818,00 kr
			27 312 454,00 kr	27 512 454,00 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

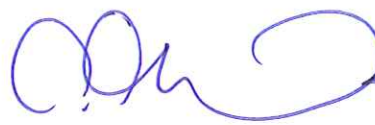
Not 10 Förändring av eget kapital

	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	319 499 kr	-1 209 617 kr	-31 294 kr
Händelser under året					
Överföring till fond enligt stämmobeslut			118 245 kr	-149 539 kr	31 294 kr
Årets resultat					-278 272 kr
Belopp vid årets utgång	31 649 910 kr	4 524 540 kr	437 744 kr	-1 359 157 kr	-278 272 kr

Malmö den 29/4 2013

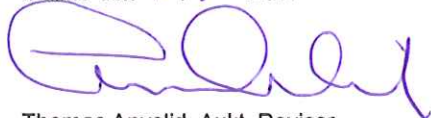

 Jörgen Olsson


 Martin Palm


 Christina McCollum

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 6/5 2013



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 2012.

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 2012 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 2012.

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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 den 6 maj 2013

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor