



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mariedal 1916

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Asker 1	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1916-1917 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 4 319 kvm samt extraförråd om 65 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 384 kvm.

Föreningen har 12 parkeringsplatser, varav 11 är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Kristina Wåhlander Mccollum	Ordförande
Jörgen Olsson	Ledamot
Morten Bahnsen	Ledamot
Per Daniel Nordström	Ledamot
Axel Gustaf Möller	Suppleant

Valberedning

Ann-Marie Kling

Barbro Anderberg

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2056.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1975** ● V/A-stammar byttes
- 1997** ● Fasaden mot gården renoverades
- 1998** ● Fönster renoverades - Samtliga lägenhetsfönster fick ny ytterbåge i metall och plåtklädda karmar, majoriteten lägenhetsfönster har tre glas
- 2012** ● Taggar (till ytterportar och grind mot gården) och nya porttelefoner installerades
Nya källarförråd jämte ny belysning i källaren installerades - Majoriteten av belysningen regleras genom rörelsedetektorer
Balkonger och trappor mot gården byggdes
Elektrisk bilgrind installerades
- 2013** ● Tegelfogar och delar av fasaden mot gården renoverades
Nio nya vindslägenheter och fyra trapphushissar färdigställdes
Vinden isolerades och taket lades om (nya tegelpannor) samt skorstenarna omfogades och plåtades - I samband med bygget av vindslägenheter
Ytterfasaderna och trapphusbalkongerna mot gatorna renoverades
- 2014** ● Tidigare kontorslokal på hörnan ombildades till bostadsrätt
- 2015** ● En ny torktumlare installerades i tvättstuga nr 1
- 2015-2016** ● Nya säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter utom vindslägenheterna.
- 2017** ● Fyra inspektionsluckor i hisschakten installerades
Byte av två tvättmaskiner i tvättstuga nr 2
Sex nya balkonger och en trapp mot gården byggdes
- 2018** ● Ombyggnad av ventilation och nya ventilationskanaler dragits till varje lägenhet
Byte av ventilationsfläktar - Fläktarna på taket har bytts ut till nya mer effektiva och energisnåla
Installation av ventilationskanaler och fläktar till källare för att uppfylla lagkrav

- 2018** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll (F-system 62 lgh) godkänd - 6 års intervall
- 2019** ● Målning av miljöhuset
Målning av källarkorridorer samt målning av dörrar och fönster i källare och byte av lampor
Översyn av avloppssystemet
- 2020** ● Skyddsräcken på taket - Galvaniserade skyddsräcken som sattes upp 2018 målats i samma färg som övrig plåt på taket
Renovering av värmecentralen - Putsat väggar, målat, ventilation
Översyn av innergård - Nya bänkar, pergola, sandlåda och gunghäst. Plantering av blommor och läggning av plattor.
Upphandling av relining
Renovering av tvättstugan mot Mariedalsvägen - Putsat väggar, målat, borttagande av äldre utrustning
- 2021** ● Relining av horisontella avloppsrör
Byte av torkaggregat i båda torkrum i tvättstuga 1 och 2
- 2022** ● Byte av trapphusbelysning - Armaturer och ljuskällor (rörelsestyrd led)
Relining av vertikala spillvattenledningar/avloppsrör
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll (FT-system 9 vindslägenheter) godkänd - 3 års intervall
Byte av fasadbelysning och viss annan belysning på gården till led
- 2024** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll (F-system 62 lgh) godkänd - 6 års intervall
- 2025** ● Spolning av köksavlopp vindslägenheter
Förstudie av dagvattenledningar/isodrän (fuktkontroll, filmning, uppgrävning schakt)
Okulär elkontroll i fastighetsnära utrymmen
Relining av dagvattenledningar mot gata
Bilgrind mot gård - målning och byte av motor
Teknikskifte hissar till 4G (nödtelefoner)
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll (FT-system 9 vindslägenheter) godkänd - 3 års intervall

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av dagvattenledningar/Isodrän på gården under senare delen av året
Enklare renovering av den ena tvättstugan
- 2027** ● Stilenliga träportar mot gata och målning av trapphusen planeras inom de närmaste åren

Avtal med leverantörer

Årlig översyn råttstopp	Sorlet Installation
Besikning hiss och bilgrind	Kiwa
Distributionstjänster bredband och TV	Tele2
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El och Fjärrvärme	E.ON
Larm utanför dagtid	Security Assistance Syd
Service fläktar och värmesystem	GK
Service hissar	Kone Hissar
Skadedjur	LF Skåne Service & Sanering
Sophantering	Stena Recycling
Systematiskt brandskydd	Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten benämnd Asker 1 och kvarteret Asker är betecknat som särskilt värdefull miljö i Malmö stadsbebyggelse. Föreningen värnar om att renovera varsamt med målsättning att lyfta huset till sin tidsenliga stil.

Fastigheten uppfördes 1916-1917 av Kockums Mekaniska Verkstad att tjäna som arbetarbostäder åt anställda. 2013 påbörjades en omfattande renovering. 9 nya vindslägenheter färdigställdes, ytterfasader och trapphusbalkonger renoverades, taket lades om och skorstenar omfogades och plåtades. Något år innan byggdes trappor ut mot gården från vissa av lägenheterna och även balkonger byggdes några år senare mot innergården.

I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg och hushållsel. D v s ingen individuell mätning eller debitering görs i efterhand utan hushållsel ingår i månadsavgiften. Bostadsrättstillägg ingår till alla lägenheter (Länsförsäkringar Skåne). Föreningen har avtal med Tele2 för bredband och TV basutbud, olika TV paket tecknas och betalas individuellt.

Tillhörande förråd till alla lägenheter finns i källaren och det finns även möjlighet att hyra extra förrådsrum.

Föreningen har 12 parkeringsplatser på gården varav alla, utom en handikapp-plats, är överlåtna till medlemmar. De "privatägda" platserna är enligt stadgarna fria för medlemmar att överlåta inom föreningen eller hyra ut till andra boende i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 500 000 kr togs upp under året för att täcka underhållskostnaden för relining av dagvattenledningarna mot gatan. Arbetet har påbörjats och i balansräkningen redovisas 617 tkr som pågående nyinvestering.

Föreningens lån ligger t s v med rörlig ränta och amorteras årligen med 1 %.

Under senare delen av året sades två hyreskontrakt upp, en 1a och en 3a, som kommer att läggas ut till försäljning under 2026. Viktigt att beakta är det återstående kapital som föreningen har bundet i de 3 hyresrätter som ännu inte har ombildats till bostadsrätter.

Förändringar i avtal

Föreningen har undersökt möjligheten att teckna ett kollektivt bredbandsavtal med Tele2 vilket kommer att innebära billigare abonnemang för medlemmar och hyresgäster fr o m maj 2026.

Övriga uppgifter

Under året som gått gjordes en övergång till redovisningsregelverket K3, vilket blir obligatoriskt fr o m 2026.

Övergång till digitala nyhetsbrev till medlemmar och hyresgäster gjordes i januari 2025 via SBCs verktyg "Nyhetsadministration".

Vidare har styrelsen börjat titta på möjlighet till elbilsaddning för de p-platser som finns på gården. Möjlighet till elbilsaddning via olika finansieringsmodeller som finansieras av ägarna till p-platserna finns men krävs att ett antal p-platser ansluter sig innan avtal skrivs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 174 225	4 165 997	4 131 397	3 801 646
Resultat efter fin. poster	-364 863	-395 135	73 451	-2 873 289
Soliditet (%)	57	58	55	52
Yttre fond	2 160 204	1 783 104	891 552	881 781
Taxeringsvärde	101 236 000	112 000 000	112 000 000	112 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	901	891	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	87,4	82,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 842	6 849	7 531	8 326
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 374	6 416	7 055	7 634
Sparande / kvm totalyta, kr	151	2	111	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	120	121	116
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	144	129	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	61	46	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	319	325	296	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	4,51	4,28	1,18
Räntekänslighet (%)	7,62	7,60	8,46	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Den främsta anledningen till detta är ökade avskrivningskostnader p.g.a. det nya K3-regelverket. Föreningens avskrivningar uppgår till 942 595 kr vilket påverkar resultatet men inte likviditeten.

Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtaganden de närmaste åren men framtida avgiftshöjningar går dock inte att utesluta. Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter och hyresintäkter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 739 683	-	-	34 739 683
Upplåtelseavgifter	10 499 547	-	-	10 499 547
Fond, yttre underhåll	1 783 104	-	377 100	2 160 204
Kapitaltillskott	894 204	-	-	894 204
Balanserat resultat	-8 728 673	-395 135	-377 100	-9 500 908
Årets resultat	-395 135	395 135	-364 863	-364 863
Eget kapital	38 792 730	0	-364 863	38 427 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 123 808
Årets resultat	-364 863
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 100
Totalt	-9 865 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	75 025
Balanseras i ny räkning	-9 790 746

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 174 225	4 165 993
Övriga rörelseintäkter	3	5 977	478
Summa rörelseintäkter		4 180 202	4 166 471
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 117 447	-2 143 023
Övriga externa kostnader	9	-478 730	-522 613
Personalkostnader	10	-222 470	-217 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-942 595	-405 744
Summa rörelsekostnader		-3 761 241	-3 289 181
RÖRELSERESULTAT		418 961	877 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 518	40 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-791 342	-1 312 728
Summa finansiella poster		-783 824	-1 272 426
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-364 863	-395 135
ÅRETS RESULTAT		-364 863	-395 135

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	64 906 835	65 756 980
Pågående projekt	13	617 137	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 523 972	65 756 980
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 523 972	65 756 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 242	44 297
Övriga fordringar	14	1 639 739	1 331 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 999	79 353
Summa kortfristiga fordringar		1 750 980	1 455 495
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 753 980	1 458 495
SUMMA TILLGÅNGAR		67 277 952	67 215 475

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 133 434	46 133 434
Fond för yttre underhåll		2 160 204	1 783 104
Summa bundet eget kapital		48 293 638	47 916 538
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 500 908	-8 728 673
Årets resultat		-364 863	-395 135
Summa ansamlad förlust		-9 865 771	-9 123 808
SUMMA EGET KAPITAL		38 427 867	38 792 730
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 944 589	27 704 334
Leverantörsskulder		223 028	186 341
Skatteskulder		17 973	11 285
Övriga kortfristiga skulder		22 646	22 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	641 849	498 139
Summa kortfristiga skulder		28 850 085	28 422 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 277 952	67 215 475

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	418 961	877 291
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	942 595	405 744
	1 361 556	1 283 035
Erhållen ränta	7 518	40 303
Erlagd ränta	-739 708	-1 313 432
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	629 366	9 905
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 659	-99 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135 451	152 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	795 475	62 238
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-709 587	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-709 587	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 500 000
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-259 745	-2 758 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	240 255	-1 258 120
ÅRETS KASSAFLÖDE	326 143	-1 195 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 277 356	2 473 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 603 500	1 277 356

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mariedal 1916 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,24 %
Yttertak	2,17 %
Fasader	3,61 %
Balkonger	3,77 %
Fönster	5,78 %
Stamledningar VA	17,33 %
Stamledningar Värme	1,64 %
Ventilation	4,33 %
El	3,47 %
Hissar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler (extraförråd) beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 659 172	3 630 240
Årsavgifter garage	13 200	13 200
Hysesintäkter bostäder	412 968	422 255
Hysesintäkter förråd	45 000	44 400
Intäkter kabel-TV	5 100	5 525
Påminnelseavgift	780	780
Pantsättningsavgift	6 129	8 976
Överlåtelseavgift	14 663	15 403
Administrativ avgift	1 617	1 127
Andrahandsuthyrning	15 596	22 672
Vidarefakturerade kostnader	0	1 419
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	4 174 225	4 165 993

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	478
Återbäring försäkringsbolag	5 977	0
Summa	5 977	478

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 534	7 196
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 005
Städning utöver avtal	0	2 350
Besiktningar	14 363	2 981
Hissbesiktning	11 900	8 425
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 875	112 120
Brandskydd	4 437	5 649
Bevakning	6 903	0
Gårdkostnader	5 092	1 351
Gemensamma utrymmen	12 941	19 130
Snöröjning/sandning	24 920	34 571
Serviceavtal	67 533	53 523
Förbrukningsmaterial	463	11 259
Summa	166 961	268 561

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	10 032	0
Hyseslägenheter	0	19 063
Tvättstuga	3 145	4 785
Trapphus/port/entr	0	7 946
Källarutrymmen	4 699	650
Dörrar och lås/porttele	7 933	3 951
VVS	85 782	30 086
Värmeanläggning/undercentral	21 694	0
Ventilation	7 008	0
Elinstallationer	17 441	23 919
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 647
Tak	0	76 789
Mark/gård/utemiljö	0	3 775
Vattenskada	5 227	48 801
Skador/klotter/skadegörelse	2 663	9 497
Summa	165 624	232 909

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	21 000	0
Mark/gård/utemiljö	54 025	0
Summa	75 025	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	504 203	517 082
Uppvärmning	631 716	622 289
Vatten	260 503	263 276
Sophämtning/renhållning	75 433	75 290
Summa	1 471 855	1 477 937

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 565	0
Självrisk	0	9 777
Kabel-TV	51 654	38 110
Fastighetsskatt	124 764	115 730
Summa	237 983	163 617

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 615	4 795
Tele- och datakommunikation	1 545	127
Inkassokostnader	1 024	3 196
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	20 485	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 250	20 625
Styrelseomkostnader	2 068	1 953
Fritids och trivselkostnader	1 851	0
Föreningskostnader	25 016	15 559
Förvaltningsarvode enl avtal	318 360	335 474
Överlåtelsekostnad	22 713	18 054
Pantsättningskostnad	6 174	12 900
Övriga förvaltningsarvoden	0	12 500
Administration	20 717	10 730
Konsultkostnader	11 863	86 701
Föreningsavgifter	1 050	0
Summa	478 730	522 613

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 899
Arbetsgivaravgifter	46 070	45 901
Summa	222 470	217 800

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	792 224	1 312 598
Dröjsmålsränta	-882	130
Summa	791 342	1 312 728

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 157 829	72 157 829
Årets inköp	92 450	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 250 279	72 157 829
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 400 849	-5 995 105
Årets avskrivning	-942 595	-405 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 343 444	-6 400 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 906 835	65 756 980
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 153 850</i>	<i>24 153 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 236 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	43 000 000
Summa	101 236 000	112 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	617 137	0
Summa pågående arbeten	617 137	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 239	37 004
Övriga kortfristiga fordringar	0	20 485
Transaktionskonto	494 085	543 014
Borgo räntekonto	1 106 415	731 342
Summa	1 639 739	1 331 845

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 638	4 893
Förutbet försäkr premier	62 315	61 565
Förutbet kabel-TV	13 046	12 895
Summa	81 999	79 353

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-08-28	2,63 %	8 338 909	8 416 734
SBAB	2026-08-28	2,63 %	8 338 909	8 416 734
SBAB	2026-08-28	2,63 %	8 338 911	8 416 736
SBAB				2 454 130
SBAB	2026-09-23	2,51 %	2 927 860	
Summa			27 944 589	27 704 334
Varav kortfristig del			27 944 589	27 704 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 646 089 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	45 439	1 842
Uppl kostn el	46 825	47 533
Uppl kostnad Värme	81 519	78 690
Uppl kostn räntor	54 229	2 595
Uppl kostn vatten	22 047	20 887
Uppl kostnad Sophämtning	3 889	276
Förutbet hyror/avgifter	366 901	346 316
Beräkn arvode revision	21 000	0
Summa	641 849	498 139

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 300 000	40 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsebeslut höjs årsavgifterna med 7 % 2026. En hyreshöjning för 2026 för de återstående hyresrätterna har förhandlats med Hyresgästföreningen och landade på en höjning med 3.19 %. En upphandling för dagvattenrör/isodrän har påbörjats och arbetet på innergården beräknas starta upp under senare delen av 2026. Finansiering sker genom sålda hyresrätter och inga nya lån behöver tas upp.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Jörgen Olsson
Ledamot

Kristina Wåhlander Mccollum
Ordförande

Morten Bahnsen
Ledamot

Per Daniel Nordström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:38

DOCUMENT ID:

Hke38vQ10-e

ENVELOPE ID:

SJhUvXyAWI-Hke38vQ10-e

DOCUMENT NAME:

Brf Mariedal 1916, 769609-6689 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

8b66d354c699052a483388a727f75e627667ab587663d02cbee4e67530c28f9ac76a25f0f1ca9bcc271e77c778a5f3a19a287573b7fa1490b6ae3b05f8e9e3df

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MORTEN BAHNSEN mortenbahnsen1@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:16 29.04.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 145.251.161.169
2. KRISTINA WÅHLANDER MCCOLLUM tinamccollum@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:54 29.04.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.144.119
3. JÖRGEN OLSSON jorgen.olsson@limhamnsbrottarklubb.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:17 29.04.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.224.132
4. PER DANIEL NORDSTRÖM daniel.nordstrom@procivitas.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:10 29.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.44.11.94
5. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:02 29.04.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2025 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 *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 trygghande 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 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.

Halmstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:38

DOCUMENT ID:

HyalPmkC-x

ENVELOPE ID:

Skn8v7kAWg-HyalPmkC-x

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse Brf Mariedal 1916.pdf

2 pages

SHA-512:

7225e8129b1c23f26fb908cabf6cc0fc76fcfc65dca334af

7e5ecf10fc1f80ea3a7ee08a5947d592b1892ebf4a45edf

a734a9e9f9d76bbea23206f5befce1c3e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	29.04.2026 15:01	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	29.04.2026 15:00	Low	IP: 213.115.65.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed