



# Välkommen till årsredovisningen för Bf Mellangården u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1926-05-15.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Hertigen 2           | 1929    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 903 kvm och 2 lokaler om 121 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Styrelsens sammansättning

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Olof Dahlgren   | Ordförande     |
| Mirsad Voloder  | Ledamot/kassör |
| Viktor Hultin   | Ledamot        |
| Staffan Banke   | Ledamot        |
| Cornelia Lembke | Suppleant      |
| Håkan Gunér     | Suppleant      |

### Valberedning

Malin Banke, Mirsad Voloder

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Ida Bergendorff Revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

### Utförda historiska underhåll

- 2002 ● Elsystem bytt
- 2004 ● Balkonger, 18 st
- 2004-2014 ● Fönster målade
- 2011 ● Tak mot innergård bytt
- 2014-2015 ● Tvättmaskiner
- 2017 ● Renovering av värmesystem och byte av termostater på element
- 2017-2018 ● Stambyte och renovering av badrum
- 2018 ● Byte av torkskåp och torktumlare i tvättstugor
- 2019 ● Utbyte av komplett värmecentral  
Omläggning av klinkergolv i gårdspassage i B-port  
Renovering frånluftskanaler kök och badrum
- 2020 ● Renovering fönster mot gatan vån. 4 & 5  
Omfogning av fasader  
Renovering av Hissar  
Om och tillbyggnad av cykelplats och miljöstation  
Omläggning av tegeltak, nya stuprör och takrännor mot Helmfeltsgatan samt nya takfönster
- 2022-2023 ● Säkerhetsdörrar till lägenheter och fastighet

### Avtal med leverantörer

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Fastighetsförsäkring  | Länsförsäkringar        |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sverige AB          |
| Hisservice            | Kone AB                 |
| EI                    | Total EI AB             |
| Trappstädning         | AA Städservice          |
| Besiktning hissar     | Salwéns Ingenjörbyrå AB |
| Avfallshantering      | Stena Recycling AB      |

### Övrig verksamhetsinformation

Fortsatt renovering av övriga fönster i fastigheten kommer att göras löpande och efter behov.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 15% för 2023 och därefter en höjning med 5% för 2024. Detta för att hantera de kostnadsökningar som skett avseende framförallt räntor på lån samt värme.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 654 956  | 1 456 400  | 1 369 363  | 1 328 527  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 904 020 | -686 591   | -1 156 576 | -6 433 717 |
| Soliditet (%)                                      | 0          | -          | -          | -          |
| Yttre fond   | 317 630    | 619 115    | 374 250    | 628 577    |
| Taxeringsvärde                                     | 31 763 000 | 31 763 000 | 37 425 000 | 37 425 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 771        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,0       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 869      | 9 869      | 9 358      | 8 073      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 279      | 9 279      | 8 798      | 7 590      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -58        | 606        | -503       | -151       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 29         | 38         | 25         | 24         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 157        | 147        | 142        | 124        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 41         | 35         | 36         | 33         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 226        | 219        | 203        | 181        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,08       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,80      | -          | -          | -          |

**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

Föreningens kostnader för räntor och driftskostnader har ökat i en snabbare takt än förväntat. Styrelsen har inte reglerat avgiftshöjningen fullt ut för att kompensera detta. Man förväntar sig att räntorna kommer att backa tillbaka under det kommande året. Om så inte skulle vara fallet, kommer justering av avgifterna göras. Stora och omfattande reoveringar på fastigheten har utförts de senaste åren, vilket gör att man inte förväntar sig några större kostnader inom ett tiotal år.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 992 900           | -  | -                               | 992 900           |
| Upplåtelseavgifter       | 3 635 079         | -  | -                               | 3 635 079         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 619 115           | -619 115                                     | -317 630                        | 317 630           |
| Uppskrivningsfond        | 9 949 000         | -  | -                               | 9 949 000         |
| Balanserat resultat      | -17 947 962       | -67 476                                      | 317 630                         | -18 333 068       |
| Årets resultat           | -686 591          | 686 591                                      | -1 904 020                      | -1 904 020        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-3 438 459</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 904 020</b>               | <b>-5 342 479</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -18 015 438        |
| Årets resultat   | -1 904 020         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -317 630           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-20 237 088</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 317 630            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-20 554 718</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 654 956         | 1 456 400         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 31 348            | 1 216 679         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 686 304</b>  | <b>2 673 079</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 546 090        | -2 777 537        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -198 467          | -241 527          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -44 044           | -44 023           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -52 380           | -52 378           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 840 981</b> | <b>-3 115 465</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 154 677</b> | <b>-442 386</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 17 176            | 4 776             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -766 519          | -248 981          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-749 343</b>   | <b>-244 205</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 904 020</b> | <b>-686 591</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 904 020</b> | <b>-686 591</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 16 | 12 635 666        | 12 688 046        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>12 635 666</b> | <b>12 688 046</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>12 635 666</b> | <b>12 688 046</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 0                 | 1 045             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 1 171 367         | 3 012 351         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 171 367</b>  | <b>3 013 396</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 171 367</b>  | <b>3 013 396</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>13 807 032</b> | <b>15 701 442</b> |

## Balansräkning

| <b>Eget kapital och skulder</b>              | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 4 627 979          | 4 627 979          |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 317 630            | 619 115            |
| Uppskrivningsfond                            |            | 9 949 000          | 9 949 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>14 894 609</b>  | <b>15 196 094</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -18 333 068        | -17 947 962        |
| Årets resultat                               |            | -1 904 020         | -686 591           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-20 237 088</b> | <b>-18 634 553</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>-5 342 480</b>  | <b>-3 438 459</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16     | 18 780 000         | 18 780 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 44 178             | 70 374             |
| Skatteskulder                                |            | 5 938              | 4 863              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 20 244             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 299 152            | 284 664            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>19 149 512</b>  | <b>19 139 901</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>13 807 032</b>  | <b>15 701 442</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-1 154 677</b> | <b>-442 386</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 52 380            | 52 378            |
|   | <b>-1 102 297</b> | <b>-390 008</b>   |
| Erhållen ränta  | 17 176            | 4 776             |
| Erlagd ränta  | -684 944          | -203 352          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 770 065</b> | <b>-588 584</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -16 522           | -3 777            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -71 964           | -1 091 412        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 858 551</b> | <b>-1 683 773</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Upptagna lån  | 0                 | 1 000 000         |
| Amortering av lån   | 0                 | -27 500           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>          | <b>972 500</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 858 551</b> | <b>-711 273</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 975 715</b>  | <b>3 686 988</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 117 164</b>  | <b>2 975 715</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bf Mellangården u p a har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 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:

|         |             |
|---------|-------------|
| Byggnad | 0,7 - 2,5 % |
|---------|-------------|

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler 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

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 467 720        | 1 276 261        |
| Hysesintäkter lokaler   | 178 608          | 171 740          |
| El                      | 690              | 690              |
| Påminnelseavgift        | 60               | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 2 364            | 7 728            |
| Överlåtelseavgift       | 5 514            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 0                | -19              |
| <b>Summa</b>            | <b>1 654 956</b> | <b>1 456 400</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023          | 2022             |
|-----------------------------|---------------|------------------|
| Elstöd                      | 16 322        | 0                |
| Övriga intäkter             | 11 688        | 1 213 822        |
| Försäkringsersättning       | 0             | 2 857            |
| Återbäring försäkringsbolag | 3 338         | 0                |
| <b>Summa</b>                | <b>31 348</b> | <b>1 216 679</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 28 238         | 50 546         |
| Städning enligt avtal       | 67 635         | 67 250         |
| Hissbesiktning              | 2 936          | 2 921          |
| Myndighetstillsyn           | 0              | 14 288         |
| Gårdkostnader               | 805            | 0              |
| Gemensamma utrymmen         | 2 587          | 35 795         |
| Serviceavtal                | 25 586         | 22 947         |
| Fordon                      | 0              | 919            |
| Förbrukningsmaterial        | 731            | 2 006          |
| <b>Summa</b>                | <b>128 518</b> | <b>196 673</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2023         | 2022          |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Tvättstuga                  | 0            | 4 626         |
| Dörrar och lås/porttele     | 0            | 18 855        |
| Elinstallationer            | 21 921       | 7 796         |
| Hissar                      | -17 894      | 17 894        |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0            | 7 500         |
| <b>Summa</b>                | <b>4 027</b> | <b>56 671</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2023             | 2022             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Entr/trapphus       | 1 688 088        | 1 859 964        |
| Gemensamma utrymmen | 36 000           | 0                |
| Tak                 | 9 680            | 0                |
| <b>Summa</b>        | <b>1 733 768</b> | <b>1 859 964</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 57 849         | 76 144         |
| Uppvärmning             | 317 794        | 296 613        |
| Vatten                  | 81 974         | 71 490         |
| Sophämtning/renhållning | 9 243          | 36 312         |
| Grovsopor               | 19 410         | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>486 270</b> | <b>480 559</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 26 374         | 24 899         |
| Kabel-TV               | 112 803        | 105 089        |
| Fastighetsskatt        | 54 331         | 53 681         |
| <b>Summa</b>           | <b>193 508</b> | <b>183 669</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 1 449          |
| Tele- och datakommunikation     | 1 323          | 1 240          |
| Juridiska åtgärder              | 77 594         | 53 313         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 20 000         | 35 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 422          | 3 584          |
| Föreningskostnader              | 1 178          | 910            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 39 360         | 38 928         |
| Överlåtelsekostnad              | 5 514          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 2 364          | 0              |
| Administration                  | 4 620          | 34 978         |
| Konsultkostnader                | 45 093         | 72 125         |
| <b>Summa</b>                    | <b>198 467</b> | <b>241 527</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 33 999        | 33 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 10 045        | 10 523        |
| <b>Summa</b>        | <b>44 044</b> | <b>44 023</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 765 923        | 248 952        |
| Dröjsmålsränta               | 596            | 0              |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 29             |
| <b>Summa</b>                 | <b>766 519</b> | <b>248 981</b> |

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 16 061 699        | 16 061 699        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>16 061 699</b> | <b>16 061 699</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 373 653        | -3 321 276        |
| Årets avskrivning                             | -52 380           | -52 378           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 426 033</b> | <b>-3 373 653</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>12 635 666</b> | <b>12 688 046</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>9 949 000</i>  | <i>9 949 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 12 805 000        | 12 805 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 18 958 000        | 18 958 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>31 763 000</b> | <b>31 763 000</b> |

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 54 203           | 36 636           |
| Klientmedel       | 0                | 1 920 987        |
| Transaktionskonto | 177 808          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 939 356          | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 171 367</b> | <b>3 012 351</b> |



## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2024-02-02               | 4,80 %                  | 18 780 000          | 0                   |
| Handelsbanken         |                          |                         |                     | 3 000 000           |
| Handelsbanken         |                          |                         |                     | 5 280 000           |
| Handelsbanken         |                          |                         |                     | 4 000 000           |
| Handelsbanken         |                          |                         |                     | 5 500 000           |
| Handelsbanken         |                          |                         |                     | 1 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>18 780 000</b>   | <b>18 780 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 18 780 000          | 18 780 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 780 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 0              | 72 125         |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 10 020         | 0              |
| Uppl kostn räntor             | 145 232        | 63 657         |
| Förutbet hyror/avgifter       | 143 900        | 148 882        |
| <b>Summa</b>                  | <b>299 152</b> | <b>284 664</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 780 000 | 18 780 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

---

Mirsad Voloder  
Ledamot/kassör

---

Olof Dahlgren  
Ordförande

---

Staffan Banke  
Ledamot

---

Viktor Hultin  
Ledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

---

Margaretha Bofeldt  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2024 15:09

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 26.04.2024 09:44

DOCUMENT ID:  
SyTliCu-R

ENVELOPE ID:  
HkhlSc\_-A-SyTliCu-R

DOCUMENT NAME:  
Bf Mellangården u p a, 746000-1501 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. MIRSAD VOLODER<br>mirsad.voloder@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 10:19<br>26.04.2024 10:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1959/09/01)<br>IP: 83.253.5.239    |
| 2. Viktor Erik Johan Hultin<br>vihultin@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 11:56<br>26.04.2024 11:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/05/29)<br>IP: 83.253.2.198    |
| 3. Carl Olof Dahlgren<br>olof.dahlgren@outlook.com    | Signed<br>Authenticated | 28.04.2024 07:25<br>28.04.2024 07:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/10/12)<br>IP: 155.190.36.6    |
| 4. Bengt Staffan Banke<br>staffan.banke@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 28.04.2024 12:36<br>26.04.2024 14:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/09/23)<br>IP: 83.250.160.157  |
| 5. MARGARETHA BOFELDT<br>mbofeldt@yahoo.se            | Signed<br>Authenticated | 29.04.2024 11:06<br>29.04.2024 11:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/08/31)<br>IP: 155.4.129.37    |
| 6. Ida Karin Bergendorff<br>ida.bergendorff@se.ey.com | Signed<br>Authenticated | 29.04.2024 15:09<br>29.04.2024 13:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/04/04)<br>IP: 213.115.249.147 |

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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Mellangården u p a, org nr 746000-1501

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Mellangården u p a för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risken 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.

### **De förtroendevalda revisorernas ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsföreningen Mellangården u p a för år 2023 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 uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **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 bryggande sätt.

### **Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår i elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

Margaretha Bofeldt  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 15:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 09:44

DOCUMENT ID:

SkWaLs0\_WR

ENVELOPE ID:

SJ3LiRO-C-SkWaLs0\_WR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. MARGARETHA BOFELDT<br>mbofeldt@yahoo.se            | Signed<br>Authenticated | 29.04.2024 11:09<br>29.04.2024 11:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/08/31)<br>IP: 155.4.129.37    |
| 2. Ida Karin Bergendorff<br>ida.bergendorff@se.ey.com | Signed<br>Authenticated | 29.04.2024 15:09<br>29.04.2024 13:46 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/04/04)<br>IP: 213.115.249.147 |

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