



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Mellangården u p a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att bereda bostadslägenheter åt medlemmarna i fastigheten Hertigen 2 i Malmö.

#### Grundfakta om föreningen

Registrerades 1926-05-15. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Olof Dahlgren	Ordförande
Viktor Hultin	Sekreterare
Håkan Gunér	Kassör
Mirsad Voloder	Ledamot

Cornelia Lembke

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ida Bergendorff	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Margaretha Bofeldt	Ordinarie Intern	
Julia Sandberg	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Ulla Pihlsgård  
Agneta Wixell

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-29. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-19. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hertigen 2	1929	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

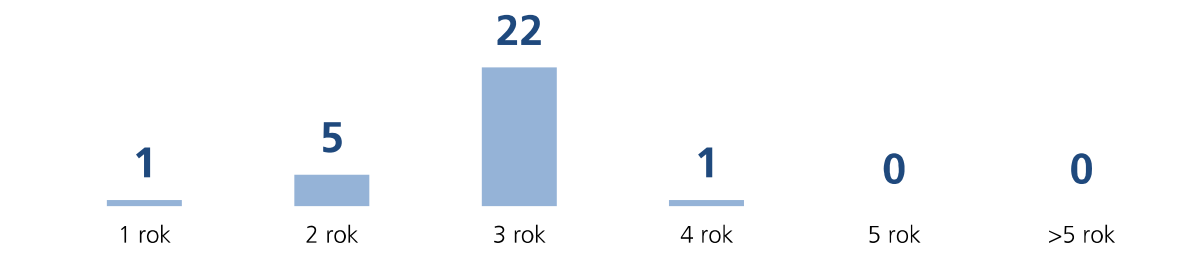
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 024 m<sup>2</sup>, varav 1 903 m<sup>2</sup> utgör boyta och 121 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikvariat	72 m <sup>2</sup>	2023-06-30
Showroom/Möbeldesign	49 m <sup>2</sup>	2023-07-31

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverige AB
Hisservice	Kone AB
Trappstädning	AA Städservice
Elinstallationer och service	Totalel

### Föreningens ekonomi

Med bakgrund av händelser i vår omvärld, kraftigt höjda räntor, energipriser, avgifter på elektricitet, vatten och sophämtning har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15%. Styrelsen bevakar noga utvecklingen i omvärlden och kommer att justera avgifterna till nästa år med hänsyn till dessa. Även flerårsbudgeten kommer att revideras/justeras under året för att motsvara ny situation.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

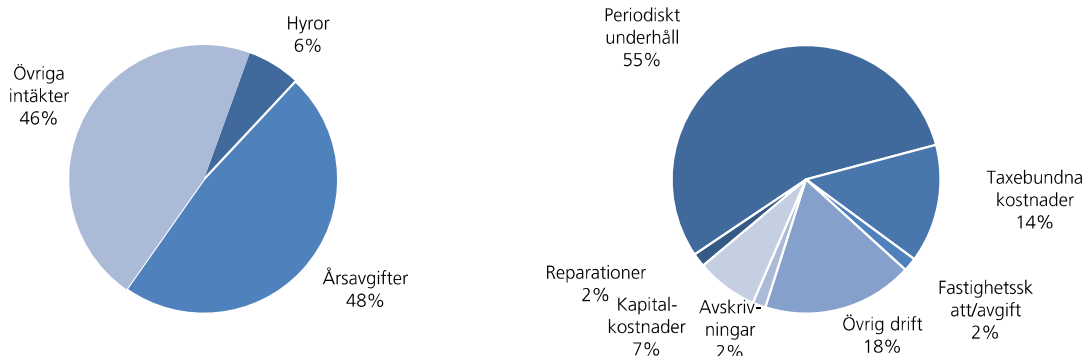
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 686 988</b>	<b>2 728 576</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 673 079	1 371 255
Finansiella intäkter	4 776	503
Ökning av långfristiga skulder	972 500	2 445 000
	<b>3 650 355</b>	<b>3 816 759</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 063 087	2 297 063
Finansiella kostnader	248 981	165 576
Ökning av kortfristiga fordringar	3 777	3 510
Minskning av kortfristiga skulder	1 045 783	392 198
	<b>4 361 627</b>	<b>2 858 347</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 975 715</b>	<b>3 686 988</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-711 273</b>	<b>958 412</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har under verksamhetsåret fått nya säkerhetsdörrar till alla lägenheterna (dörr till lägenhet samt till kökstrappa) samt säkerhetsdörrar från gård till kökstrappor och källare.

Belysningen har setts över och styrelsen har bytt ut alla lampor till LED-lampor. Även timerfunktionen har setts över.

Vidare har i årets siffror skulden till Malmö VVS på 1.213.613 kr. återförts. Föreningens ersättningskrav ur färdigställandeskyddet på ytterligare 417 197 sek, avseende tidigare tvist med Malmö VVS, har ej godtagits av försäkringsbolaget. Försäkringsbolagets motbud uppgår till 53 932 sek.

Efter samråd med föreningens Advokat har föreningen beslutat att ej godta motbudet. Föreningen driver saken vidare till stämning av försäkringsbolaget då motbudet grundas på osakliga och felaktiga argument.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	671	632	618	596
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 419	1 378	1 338	1 300
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 869	9 358	8 073	4 423
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	25	24	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	142	124	144
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	36	33	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	123	82	149	45
Soliditet (%)	0	0	0	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-687	-1 157	-6 434	189
Nettoomsättning (tkr)	1 456	1 369	1 329	1 291

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 903 m<sup>2</sup> bostäder och 121 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	992 900	0	0	992 900
Uppskrivningsfond	9 949 000	0	0	9 949 000
Opplåtelseavgifter	3 635 079	0	0	3 635 079
Fond för yttre underhåll	619 115	317 630	-72 765	374 250
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 196 094</b>	<b>317 630</b>	<b>-72 765</b>	<b>14 951 229</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-17 947 962	-317 630	-1 083 811	-16 546 522
Årets resultat	-686 591	-686 591	1 156 576	-1 156 576
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-18 634 553</b>	<b>-1 004 221</b>	<b>72 765</b>	<b>-17 703 097</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-3 438 459</b>	<b>-686 591</b>	<b>0</b>	<b>-2 751 869</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-686 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 630 333
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 630
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-18 634 554</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

619 115
<b>-18 015 439</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	1 456 400	1 369 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 216 679	1 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 673 079</b>	<b>1 371 255</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 777 537	-2 106 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 527	-145 917
Personalkostnader	Not 6	-44 023	-44 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-52 378	-65 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 115 465</b>	<b>-2 362 758</b>

**RÖLSERESULTAT****-442 386**      **-991 503****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 776	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 981	-165 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 205</b>	<b>-165 073</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-686 591**      **-1 156 576****ÅRETS RESULTAT****-686 591**      **-1 156 576**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	12 688 046	12 740 423
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 688 046</b>	<b>12 740 423</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 688 046</b>	<b>12 740 423</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 045	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 012 351	3 720 892
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 013 396</b>	<b>3 720 892</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 013 396</b>	<b>3 720 892</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 701 442</b>	<b>16 461 315</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 627 979	4 627 979
Uppskrivningsfond		9 949 000	9 949 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	619 115	374 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 196 094</b>	<b>14 951 229</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 947 962	-16 546 522
Årets resultat		-686 591	-1 156 576
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 634 553</b>	<b>-17 703 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 438 459</b>	<b>-2 751 869</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	18 780 000	17 807 500
Leverantörsskulder		70 374	42 468
Skatteskulder		4 863	1 743
Övriga skulder		0	1 218 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	284 664	142 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 139 901</b>	<b>19 213 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 701 442</b>	<b>16 461 315</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	143 år	143 år
Ventilation	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 276 261	1 223 573
Årsavgifter - bortfall	0	-20 968
Hyror lokaler	171 740	166 749
Elintäkter	690	0
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	-19	8
	<b>1 456 400</b>	<b>1 369 363</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	2 857	0
Övriga intäkter*	1 213 822	1 892
* Avskrivning skuld Malmö VVS		
	<b>1 216 679</b>	<b>1 892</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 546	28 239
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 288
	Snöröjning/sandning	0	1 222
	Städning entreprenad	67 250	57 230
	Städning enligt beställning	0	4 625
	Hissbesiktning	2 921	3 971
	Myndighetstillsyn	14 288	0
	Gemensamma utrymmen	35 795	0
	Gård	0	2 196
	Serviceavtal	22 947	11 779
	Förbrukningsmateriel	2 006	2 451
	Teleport/hissanläggning	0	9 082
	Fordon	919	1 429
		<b>196 673</b>	<b>123 512</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	1 235 587
	Tvättstuga	4 626	6 310
	Lås	18 855	519
	VVS	0	3 380
	Ventilation	0	21 779
	Elinstallationer	7 796	0
	Hiss	17 894	7 049
	Skador/klotter/skadegörelse	7 500	0
		<b>56 671</b>	<b>1 274 623</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	1 859 964	0
	Hiss	0	61 625
	Tak	0	9 175
	Fasad	0	1 965
		<b>1 859 964</b>	<b>72 765</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	76 144	51 264
	Värme	296 613	287 780
	Vatten	71 490	71 957
	Sophämtning/renhållning	36 312	49 112
		<b>480 559</b>	<b>460 113</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 899	23 146
	Kabel-TV	105 089	101 745
		<b>129 988</b>	<b>124 891</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 681</b>	<b>50 561</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 777 537</b>	<b>2 106 466</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 449	0
	Tele- och datakommunikation	1 240	3 015
	Juridiska åtgärder	53 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	0
	Föreningskostnader	910	890
	Fritids- och trivselkostnader	3 584	1 345
	Förvaltningsarvode	38 928	28 266
	Administration	34 978	21 103
	Konsultarvode	72 125	91 299
		<b>241 527</b>	<b>145 917</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	33 500	34 000
	Sociala kostnader	10 523	10 680
		<b>44 023</b>	<b>44 680</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	39 060	39 060
	Förbättringar	13 318	26 636
		<b>52 378</b>	<b>65 696</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 061 699	16 061 699
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 061 699</b>	<b>16 061 699</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 321 276	-3 255 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 378	-65 696
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 373 653</b>	<b>-3 321 276</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 688 046</b>	<b>12 740 423</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 949 000	9 949 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 805 000	18 432 000
	Taxeringsvärde mark	18 958 000	18 993 000
		<b>31 763 000</b>	<b>37 425 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 800 000	36 600 000
	Lokaler	963 000	825 000
		<b>31 763 000</b>	<b>37 425 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	36 636	33 904
	Klientmedel hos SBC	1 920 987	2 636 484
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		<b>3 012 351</b>	<b>3 720 892</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	374 250	628 577
	Reservering enligt stadgar	317 630	374 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 765	-628 577
	<b>Vid årets slut</b>	<b>619 115</b>	<b>374 250</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
	Handelsbanken	2,720 %	3 000 000	3 000 000
	Handelsbanken	2,720 %	5 280 000	5 307 500
	Handelsbanken	3,300 %	4 000 000	4 000 000
	Handelsbanken	2,870 %	5 500 000	5 500 000
	Handelsbanken	3,220 %	1 000 000	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 780 000</b>	<b>17 807 500</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 780 000	-17 807 500
			<b>0</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 780 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 780 000	17 835 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	63 657	18 028
	Avgifter och hyror	148 882	121 616
	Avgifter och hyror under utredning på grund av konvertering	0	3 303
	Konsultarvode	72 125	0
		<b>284 664</b>	<b>142 947</b>

## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Sista etappen på säkerhetsdörrar pågår under 2023 och det är entrédörrarna mot Helmfeltsgatan. Gällande underhållsplan kommer under året att uppdateras för att motsvara rådande situation då föreningen har genomfört ett stort antal stora upprustningsprojekt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Olof Dahlgren  
Ordförande

Viktor Hultin  
Sekreterare

Håkan Gunér  
Kassör

Mirsad Voloder  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

Margaretha Bofeldt  
Intern revisor



## 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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 2022 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 revisionssed 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 betryggande 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 tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Malmö det datum som framgår i elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

Margaretha Bofeldt  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)