

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2**  
716439-3816

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Övriga noter	8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2, 716439-3816 får härmed avge årsredovisning för 2019.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2 registrerades 1991-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelsen

Maria Johnsson	Styrelseordförande
Jenny Hoverby Nyberg	Styrelseledamot
Magnus Larsen	Styrelseledamot
Lenart Lindahl	Styrelseledamot
Delphine Raimbault	Styrelseledamot
Viktor Svensson	Styrelseledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-02

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma Bjärred 9:7	1992	Lomma

Fastighetens byggår är 1992. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 306 kvadratmeter och utgör bostadsrättsyta.

Fastighetens taxeringsvärde är 38 198 000 kr, därav byggnadsvärde 27 073 000 kr, markvärde 11 125 000 kr. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har BRF Mellanvången 2 börjat undersöka möjligheter till förmånligare lånevillkor och bankkontakter. För att nå lägre kostnader för lån har befintlig bank utmanats och vid villkorsändring har 12 miljoner flyttats från Swedbank till Handelsbanken. Arbetet med att förbättra villkor för resterande 10 miljoner avser styrelsen fortsätta för 2020. Föreningen har också genomfört OVK inspektion och därefter beslutat att byta ut ventilationsfläktar och ventilationsdon i de olika husen. Bytet har skett i slutet av 2019 och i början av 2020. *u*

## Medlemsinformation

Föreningen upplåter 36 st lägenheter med bostadsrätt, 14 st 2-plans hus och 22 lägenheter i flerbostadshus. Antal medlemmar per 2019-12-31 är 36.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 (f.å 4 ) överlåtelser skett under året.

Lägenhetsfördelning i föreningen är enligt nedan:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
0	9	11	12	4

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 601 813	1 088 521	4 326 975	124 390
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		114 594	-114 594	
Balanseras i ny räkning			124 390	-124 390
Årets resultat				157 137
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 601 813</b>	<b>1 203 115</b>	<b>4 336 771</b>	<b>157 137</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Årsavgifter	2 447 064	2 447 064	2 447 064	2 454 070
Årsavgifter bostadsrätt/m2 bostadsrättsyta	740	740	740	718
Lån/m2 bostadsrättsyta	6 534	6 640	6 730	6 859
Elkostnad/m2 totalyta	13	10	9	9
Värmekostnad/m2 totalyta	129	131	136	122
Vattenkostnad/m2 totalyta	51	48	46	48
Resultat efter finansiella poster	157 137	124 390	293 478	304 730
Soliditet, %	25	24	24	23

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 336 771
Årets resultat	157 137
Summa	4 493 908
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	114 594
Balanseras i ny räkning	4 379 314
Summa	4 493 908

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	2 447 081	2 447 064
Övriga rörelseintäkter		13 082	25 773
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 460 163</u>	<u>2 472 837</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 245 920	-1 270 971
Övriga externa kostnader	3	-368 366	-377 890
Personalkostnader	4	-98 565	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 233	-300 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 015 084</u>	<u>-2 047 483</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>445 079</u>	<u>425 354</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		425	-
Räntekostnader		-288 367	-300 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-287 942</u>	<u>-300 964</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>157 137</u>	<u>124 390</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>157 137</u>	<u>124 390</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>157 137</u>	<u>124 390</u>

u

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	27 762 576	27 803 739
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>27 762 576</u>	<u>27 803 739</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>27 762 576</u>	<u>27 803 739</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		15 860	20 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>15 860</u>	<u>20 058</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 722 534	1 641 180
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 722 534</u>	<u>1 641 180</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 738 394</u>	<u>1 661 238</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 500 970</u>	<u>29 464 977</u>

le

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 601 813	1 601 813
Fond för yttre underhåll		1 203 115	1 088 521
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>2 804 928</u>	<u>2 690 334</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 336 771	4 326 975
Årets resultat		157 137	124 390
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>4 493 908</u>	<u>4 451 365</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 298 836</u>	<u>7 141 699</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	21 300 405	21 650 405
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>21 300 405</u>	<u>21 650 405</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		304 080	87 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 649	285 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>901 729</u>	<u>672 873</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>29 500 970</u>	<u>29 464 977</u>

u

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

## Noter till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 375 064	2 375 064
Årsavgifter parkering	72 000	72 000
<b>Summa</b>	<b>2 447 064</b>	<b>2 447 064</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	42 655	34 516
Värme	426 582	433 771
Vatten och Avlopp	168 426	157 287
Renhållning	63 094	61 771
Reparation och underhåll	264 068	259 596
Fastighetsskötsel	281 095	324 030
<b>Summa</b>	<b>1 245 920</b>	<b>1 270 971</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	142 980	138 782
Försäkringspremier	48 166	46 974
Förvaltningskostnader	120 000	121 375
Revisionsarvoden	12 062	12 062
Diverse omkostnader	45 158	58 697
<b>Summa</b>	<b>368 366</b>	<b>377 890</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	75 000	75 000
<b>Summa</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	23 565	23 565

### Noter till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	36 037 981	36 037 981
-Nyanskaffningar	261 070	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>36 299 051</b>	<b>36 037 981</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
-Vid årets början	-8 234 242	-7 934 185
-Årets avskrivning enligt plan	-302 233	-300 057
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 536 475</b>	<b>-8 234 242</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 762 576</b>	<b>27 803 739</b>
Taxeringsvärde byggnader	27 073 000	20 936 000
Taxeringsvärde mark	11 125 000	11 007 000
	<b>38 198 000</b>	<b>31 943 000</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 200 000	1 200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	20 100 405	20 450 405
<b>Summa</b>	<b>21 300 405</b>	<b>21 650 405</b>



## Övriga noter

### Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

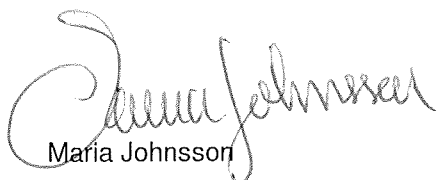
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 363 000	33 363 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 363 000</b>	<b>33 363 000</b>

#### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Underskrifter

Lomma 2020-03-17

  
Maria Johnsson



Magnus Larsen



Delphine Raimbault

  
Jenny Hoverby Nyberg



Lennart Lindahl



Viktor Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27

Baker Tilly MLT KB



Lenny Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2  
Org.nr. 716439-3816

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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. *u*

### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *ll*

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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. *ef*

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 27 mars 2020

Baker Tilly MLT KB



Lenny Persson  
Auktoriserad revisor