

Årsredovisning

Bostadsföreningen Mellangården u p a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Bostadsföreningen registrerades 1926-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 1992-03-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Mirsad Voloder	Ordförande
Håkan Gunér	Kassör
Olof Dahlgren	Ledamot
Jakob Ekesbo	Ledamot
Åsa Löf	Ledamot

Gustav Engdahl	Suppleant
Viktor Hultin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Margaretha Bofeldt	Ordinarie Intern	
Erik Ossmer	Suppleant Intern	

PS
OD
P
Hultin

Valberedning

Antonia Furla
Ellinor Wingård

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

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.

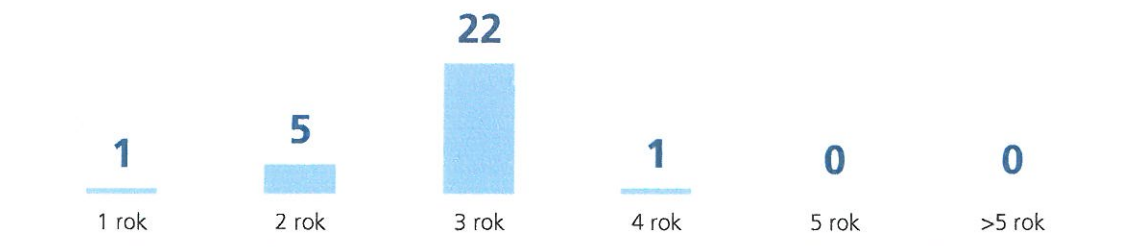
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 024 m², varav 1 903 m² utgör lägenhetsyta och 121 m² 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 ²	2019-06-30
Butik	49 m ²	2019-06-30

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OD FR" and "Hul".

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
Utbyte av komplett värmecentral	2019	Färdigställt
Renovering frånluftskanaler kök och badrum	2019	Färdigställt
Omläggning av klinkergolv i gårdspassage i B-port	2019	Färdigställt
Byte av torkskåp och torktumlare i tvättstugor	2018	
Renovering av värmesystem och byte av termostater på element	2017	
Stambyte och renovering av badrum	2017 - 2018	Pågår
Tak mot innergård bytt	2011	
Fönster målade	2004 - 2014	Löpande
Nya balkonger, 18 st	2004	
Renovering hissar	2003	
Elsystem bytt	2002	
Renovering av gård	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av säkerhetsdörrar och portar/lås samt porttelefoner	2020	
Om och tillbyggnad av cykelplats och miljöstation	2020	
Renovering av Hissar	2020	
Renovering fönster mot gatan vån. 4 & 5	2020	Påbörjat
Omfogning av fasader	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar
Länsförsäkringar	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverige AB
Teknisk Förvaltning	Enro fastighetstjänster
Hisservice	Kone AB
Trappstädning	Multianna
Elinstallationer och service	Enes EI

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och balanserar väl. Trots redan gjorda och planerade investeringar kommer avgifterna inte att behöva höjas mer än 4% de närmaste tre åren, för att därefter fasas ut till 3 % årligen, detta förutsatt att inflation och ränteläge inte ändras dramatiskt.

Detta borgar för att föreningen fortsatt kommer bibehålla en välbalanserad ekonomi, att amorteringar och avskrivningar stämmer överens med fastighetens framtida behov. De planerade renoveringarna och standardförbättringarna säkerställer att fastighetens värde blir bestående och att den även fortsättningsvis behåller sin attraktiva position.

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

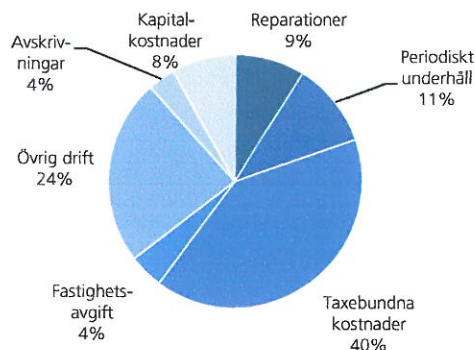
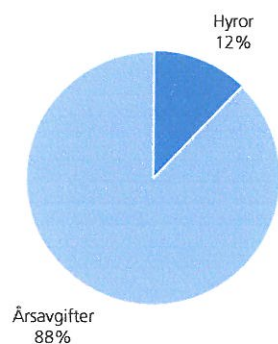
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 210 925	6 094 145
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 291 725	1 230 790
Finansiella intäkter	92	16
Ökning av kortfristiga skulder	25 611	814 215
	1 317 428	2 045 021
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	972 197	5 802 865
Finansiella kostnader	91 620	92 034
Ökning av materiella anläggningstillgångar	532 716	0
Ökning av kortfristiga fordringar	10 672	5 843
Minskning av långfristiga skulder	55 000	27 500
	1 662 205	5 928 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 866 148	2 210 925
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-344 777	-3 883 221

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret hölls 2 utearbetsdagar på innergården.

Imkanaler till samtliga kök och badrum renoverades genom nya insatsrör i skorstenar.

Restaurering av fönster mot Helmfeltsgatan i en provlägenhet har genomförts med gott resultat och övriga fönster på de översta två planen kommer att sättas igång i början av 2020.

Den gamla värmecentralen har bytts ut mot en ny modern anläggning då det inte längre var ekonomiskt försvarbart att renovera den gamla.

Styrelsen har tagit fram en plan för renovering och uppdatering av fastigheten under 2020 som har presenterats för medlemmarna. Även en långsiktig ekonomisk plan har tagits fram med anledning av de investeringar som behöver göras och lån som behöver tas upp för detta. Extra stämma har sammankallats till 2020-02-06 för fattande av beslut.

Den pågående tvisten med Malmö VVS fortsätter. Efter att ha gjort om ett av de berörda badrummen krävde entreprenören full betalning av innehållna medel. Detta accepterades inte av styrelsen. En slutreglering av projektet kan endast ske då projektet är godkänt i en slutbesiktning. Entreprenören väljer då att avbryta åtgärderna med övriga badrum, dock utan att förnya sitt krav på betalning av inestående 1 213 613 kr.

Styrelsen fattar därför efter samråd med juridiskt ombud att häva entreprenaden i denna del och åtgärda bristerna med annan entreprenör på Malmö VVS bekostnad för att därefter sammanställa de viten som föreningen har rätt till enligt avtal samt kostnaderna för åtgärdandet med annan entreprenör och därefter reglera skuld/fordran. Styrelsen har även krävt försäkringen för färdigställande då entreprenören ej har färdigställt projektet enligt avtal. Ersättningsbeloppet i färdigställandeskyddet uppgår till 629 617 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	566	541	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 300	1 250	1 008	1 167
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 423	4 452	4 467	0
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	144	152	140	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	30	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	45	30	0
Soliditet (%)	33	32	51	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	189	-4 703	-4 139	103
Nettoomsättning (tkr)	1 291	1 229	1 151	1 127

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 903 m² bostäder och 121 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	992 900	0	0	992 900
Uppskrivningsfond	9 949 000	0	0	9 949 000
Upplåtelseavgifter	3 635 079	0	0	3 635 079
Fond för yttre underhåll	374 250	374 250	-310 700	310 700
S:a bundet eget kapital	14 951 229	374 250	-310 700	14 887 679
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 301 849	-374 250	-4 392 349	-5 535 250
Årets resultat	189 044	189 044	4 703 049	-4 703 049
S:a ansamlad förlust	-10 112 805	-185 206	310 700	-10 238 299
S:a eget kapital	4 838 424	189 044	0	4 649 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	189 044
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 927 599
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-374 250
summa balanserat resultat	-10 112 805

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

119 923
-9 992 882

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

OD PS
Björk 4 hu

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 291 485	1 228 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	2 065
Summa rörelseintäkter		1 291 725	1 230 790
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-842 513	-5 502 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 693	-256 153
Personalkostnader	Not 6	-43 991	-43 738
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-38 956	-38 956
Summa rörelsekostnader		-1 011 153	-5 841 821
RÖRELSERESULTAT		280 572	-4 611 031
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 620	-92 034
Summa finansiella poster		-91 528	-92 018
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		189 044	-4 703 049
ÅRETS RESULTAT		189 044	-4 703 049

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	12 845 075	12 351 315
Summa materiella anläggningstillgångar	12 845 075	12 351 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 845 075	12 351 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 892 048	2 226 094
Summa kortfristiga fordringar	1 892 048	2 226 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 892 048	2 226 154
SUMMA TILLGÅNGAR	14 737 123	14 577 469

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OD FS" and "hu".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 627 979	4 627 979
Uppskrivningsfond		9 949 000	9 949 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	374 250	310 700
Summa bundet eget kapital		14 951 229	14 887 679
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 301 849	-5 535 250
Årets resultat		189 044	-4 703 049
Summa fritt eget kapital		-10 112 805	-10 238 299
SUMMA EGET KAPITAL		4 838 424	4 649 380
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 417 500	5 472 500
Leverantörsskulder		138 550	101 775
Övriga skulder		1 234 505	1 213 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	108 144	140 201
Summa kortfristiga skulder		6 898 699	6 928 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 737 123	14 577 469



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	143 år	143 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 134 268	1 077 482
Hyror lokaler	157 243	151 195
Öresutjämning	-25	48
	1 291 485	1 228 725

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 884
Övriga intäkter	240	181
	240	2 065

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 443	35 730
	Fastighetsskötsel beställning	2 230	15 029
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 443	0
	Snöröjning/sandning	2 728	7 499
	Städning entreprenad	0	63 600
	Hissbesiktning	2 411	2 231
	Gemensamma utrymmen	1 848	2 436
	Sophantering	0	1 164
	Gård	0	2 008
	Serviceavtal	9 720	9 266
	Förbrukningsmateriel	233	10 096
		62 056	149 060
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 743	0
	Entré/trapphus	2 531	0
	Lås	0	1 480
	VVS	45 000	0
	Elinstallationer	0	11 600
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 308
	Hiss	36 983	8 456
	Tak	0	50 063
	Skador/klotter/skadegörelse	10 755	0
		97 012	77 907
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	4 594 218
	Tvättstuga	0	116 780
	Entré/trapphus	63 674	0
	Fönster	56 250	0
		119 924	4 710 998
	Taxebundna kostnader		
	El	50 628	46 297
	Värme	292 039	308 333
	Vatten	62 631	55 177
	Sophämtning/renhållning	40 415	39 229
		445 713	449 036
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 889	21 735
	Kabel-TV	47 736	46 765
		69 625	68 500
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 183	47 473
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 513	5 502 974

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 133	2 432
	Juridiska åtgärder	0	120 500
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 000
	Föreningskostnader	1 166	2 013
	Styrelseomkostnader	1 745	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 879	1 071
	Förvaltningsarvode	36 696	37 111
	Förvaltningsarvoden övriga	644	1 000
	Administration	3 525	4 048
	Korttidsinventarier	4 931	0
	Konsultarvode	17 050	74 126
		85 693	256 153

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 997	33 998
	Sociala kostnader	10 994	9 740
		43 991	43 738

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	38 956	38 956
		38 956	38 956

[Handwritten signature] OD R
[Handwritten signature] du

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 528 983	15 528 983
	Nyanskaffningar	532 716	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 061 699	15 528 983
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 177 668	-3 138 712
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 956	-38 956
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 216 624	-3 177 668
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 845 075	12 351 315
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 949 000	9 949 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 432 000	16 321 000
	Taxeringsvärde mark	18 993 000	14 749 000
		37 425 000	31 070 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 600 000	30 200 000
	Lokaler	825 000	870 000
		37 425 000	31 070 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	25 266	13 824
	Skattefordran	635	1 345
	Klientmedel hos SBC	1 866 147	2 210 925
		1 892 048	2 226 094

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	310 700	974 079
	Reservering enligt stadgar	374 250	310 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-310 700	-974 079
	Vid årets slut	374 250	310 700



Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,490 %	3 000 000	3 000 000	2022-04-30
Handelsbanken	0,850 %	5 417 500	5 472 500	2020-05-06
Summa skulder till kreditinstitut		8 417 500	8 472 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 417 500	-5 472 500	
		3 000 000	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 142 500 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	33 998
Sociala avgifter	0	9 740
Ränta	11 025	10 961
Avgifter och hyror	93 816	82 199
Avgifter och hyror under utredning på grund av konvertering	3 303	3 303
	108 144	140 201

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 6 februari 2020 hölls en extra föreningsstämma. Där beslutades att godkänna styrelsens förslag på fastighetsförbättringar uppgående till ca 8,5 mkr. Arbetet påbörjas under 2020 och beräknas vara färdigställda under 2021. Fastighetsförbättringarna avser bland annat fönster, värmecentral, fasadarbeten, hissar och installation av säkerhetsdörrar. Utgifterna kommer att finansieras genom att nytt banklån tas upp. Lånet är beviljat av Handelsbanken.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 23 / 6 2020



Mirsad Voloder
Ordförande



Håkan Gunér
Kassör



Olof Dahlgren
Ledamot



Jakob Ekesbo
Ledamot



Åsa Löf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 6 2020
Ernst & Young AB



Fredrik Borg
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 år 2019.

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 2019 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RS TB

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas 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 betryggande sätt.

Revisorernas 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 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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 den 23/6 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor



Margaretha Bofeldt
Förtroendevald revisor