



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Mellangården u p a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2016 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

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
Håkan Gunér	Kassör
Viktor Hultin	Ledamot
Mirsad Voloder	Ledamot
Morgan Åkesson	Ledamot

Anna Landhager	Suppleant
Sebastian Wingård	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sebastian Wingård.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Nordgren	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
Margaretha Bofeldt	Ordinarie Intern	
Julia Sandberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Antonia Furla
Ellinor Wingård

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-06. Extra stämma med anledning av beslut av föreningens Investerings- & renoveringspaket. Se Teknisk status.

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.

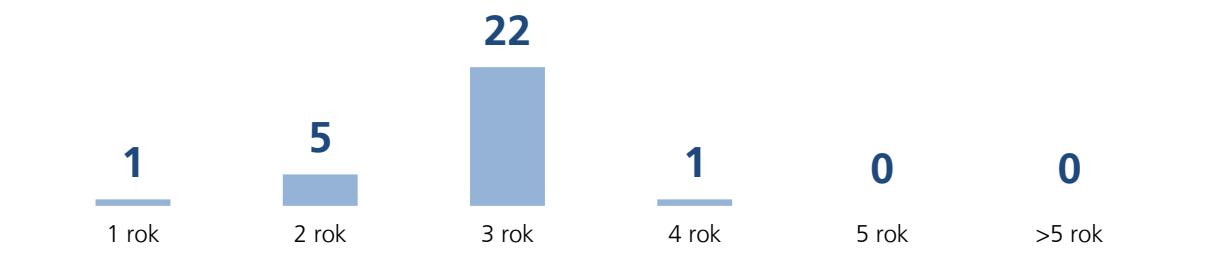
Värdeåret är 1930.

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	2021-06-30
Showroom/Möbeldesign	49 m ²	2021-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av Hissar	2020	Färdigställt
Omfogning av fasader	2020	Färdigställt
Renovering fönster mot gatan vån. 4 & 5	2020	Färdigställt
Om och tillbyggnad av cykelplats och miljöstation	2020	Färdigställt
Omläggning av tegeltak, nya stuprör och takrännor mot Helfmeltsgatan samt nya takfönster	2020	Färdigställt
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	
Stambyte och renovering av badrum	2017 - 2018	Pågår
Renovering av värmesystem och byte av termostater på element	2017	
Tvättmaskiner	2014 - 2015	
Tak mot innergård bytt	2011	
Fönster målade	2004 - 2014	Löpande
Balkonger, 18 st	2004	
Renovering hissar	2003	
Elsystem bytt	2002	
Planerat underhåll	År	
Installation av säkerhetsdörrar och portar/lås samt porttelefoner	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverige AB
Teknisk Förvaltning	Enro fastighetstjänster
Hisservice	Kone AB
Trappstädning	Multianna – avtal avslutat december 2020
Trappstädning	A&A Städservice AB – avtal ingått december 2020
Elinstallationer och service	Enes El

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och balanserar väl. Avgiftshöjningarna kommer att följa tidigare presenterad och fastställd ekonomisk plan.

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

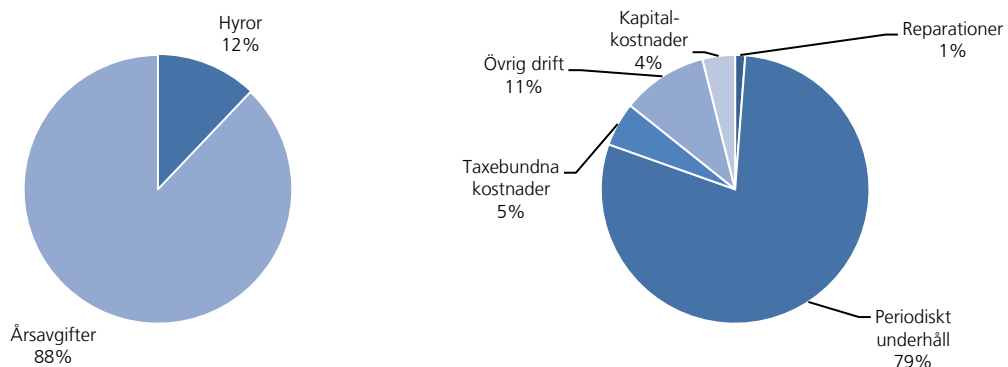
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 866 147	2 210 925
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 342 194	1 291 725
Finansiella intäkter	66	92
Ökning av långfristiga skulder	6 945 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	316 683	25 611
	8 603 943	1 317 428
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 434 781	972 197
Finansiella kostnader	302 240	91 620
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	532 716
Ökning av kortfristiga fordringar	4 493	10 672
Minskning av långfristiga skulder	0	55 000
	7 741 514	1 662 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 728 576	1 866 147
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	862 429	-344 778

*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 1 429 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 har planerade ombyggnader och förbättringar genomförts enligt fastställd plan, se Teknisk status. I samband med fasadarbetet konstaterades att tegeltaket och underliggande papp var bristfälligt. Taket lades om med ny papp, strö och bärläkt samt nytt taktegel inkl. alla plåtarbeten. Nytt snörasskydd samt nya takrännor och stuprör monterades. Alla elinstallationer på fasaden mot gården har rensats bort och lagts om med dold förläggning samt nya armaturer. Skjul på gården har kompletterats för cyklar och sopkärl. Alla lägenheter har fått fasta cykelplatser (2 st. per lägenhet) uppmärkta med respektive lägenhetsnummer.

Föreningen har även under året tecknat ett gruppavtal med ComHem. Detta har medfört att Internet, Basutbud TV samt fast IP telefoni numera ingår i lägenhetsavgiften, ingen kompensering höjning av avgiften kommer att göras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 8 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: 12 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	596	566	541
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 338	1 300	1 250	1 008
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 073	4 423	4 452	4 467
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	124	144	152	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	27	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	45	45	30
Soliditet (%)	0	33	32	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 434	189	-4 703	-4 139
Nettoomsättning (tkr)	1 329	1 291	1 229	1 151

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 stämmans 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	628 577	374 250	-119 923	374 250
S:a bundet eget kapital	15 205 556	374 250	-119 923	14 951 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 367 132	-374 250	308 967	-10 301 849
Årets resultat	-6 433 717	-6 433 717	-189 044	189 044
S:a ansamlad förlust	-16 800 849	-6 807 967	119 923	-10 112 805
S:a eget kapital	-1 595 293	-6 433 717	0	4 838 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 433 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 992 882
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-374 250</u>
summa balanserat resultat	-16 800 849

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

<u>628 577</u>
-16 172 272

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 328 527	1 291 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 667	240
Summa rörelseintäkter		1 342 194	1 291 725
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 945 302	-842 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 299	-85 693
Personalkostnader	Not 6	-45 179	-43 991
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-38 956	-38 956
Summa rörelsekostnader		-7 473 736	-1 011 153
RÖRELSERESULTAT		-6 131 543	280 572
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 240	-91 620
Summa finansiella poster		-302 174	-91 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 433 717	189 044
ÅRETS RESULTAT		-6 433 717	189 044

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	12 806 119	12 845 075
Summa materiella anläggningstillgångar	12 806 119	12 845 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 806 119	12 845 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	55	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 758 915	1 892 048
Summa kortfristiga fordringar	2 758 970	1 892 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 758 970	1 892 048
SUMMA TILLGÅNGAR	15 565 089	14 737 123

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	628 577	374 250
Summa bundet eget kapital		15 205 556	14 951 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 367 132	-10 301 849
Årets resultat		-6 433 717	189 044
Summa fritt eget kapital		-16 800 849	-10 112 805
SUMMA EGET KAPITAL		-1 595 293	4 838 424
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	12 362 500	5 417 500
Leverantörsskulder		433 929	138 550
Skatteskulder		873	0
Övriga skulder		1 234 342	1 234 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	128 738	108 144
Summa kortfristiga skulder		14 160 382	6 898 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 565 089	14 737 123

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 periodiseringar 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.

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	2020	2019
Byggnader	143 år	143 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 176 617	1 134 268
Hyror lokaler	161 919	157 243
Hyresrabatt*	-10 120	0
Öresutjämning	111	-25
	1 328 527	1 291 485

*Föreningen har gett en hyresrabatt pga. fasadrenovering som utfördes 2020

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 719	0
Övriga intäkter	11 948	240
	13 667	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 458	38 443
	Fastighetsskötsel beställning	4 126	2 230
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 639	4 443
	Snöröjning/sandning	0	2 728
	Städning entreprenad	60 750	0
	Städning enligt beställning	15 760	0
	Hissbesiktning	0	2 411
	Gemensamma utrymmen	32 217	1 848
	Sophantering	994	0
	Gård	1 238	0
	Serviceavtal	10 076	9 720
	Förbrukningsmateriel	983	233
		205 240	62 056
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 825	0
	Tvättstuga	2 975	1 743
	Entré/trapphus	4 088	2 531
	Lås	4 986	0
	VVS	3 053	45 000
	Elinstallationer	4 676	0
	Bredband	4 540	0
	Hiss	22 016	36 983
	Mark/gård/utemiljö	33 650	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 175	10 755
		92 984	97 012
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	63 674
	Värmeanläggning	173 750	0
	Elinstallationer	11 338	0
	Hiss	1 227 825	0
	Fasad	3 741 835	0
	Fönster	726 233	56 250
	Balkonger/altaner	13 176	0
	Mark/gård/utemiljö	194 294	0
		6 088 451	119 924
	Taxebundna kostnader		
	El	48 825	50 628
	Värme	251 737	292 039
	Vatten	66 152	62 631
	Sophämtning/renhållning	40 997	40 415
		407 711	445 713
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 113	21 889
	Kabel-TV	74 903	47 736
	Bredband	4 209	0
		101 225	69 625
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 691	48 183
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 945 302	842 513

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 565	2 133
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	13 500
	Föreningskostnader	1 678	1 166
	Styrelseomkostnader	0	1 745
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 879
	Förvaltningsarvode	42 968	36 696
	Förvaltningsarvoden övriga	644	644
	Administration	15 007	3 525
	Korttidsinventarier	0	4 931
	Konsultarvode	363 560	17 050
		444 299	85 693
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 500	32 997
	Sociala kostnader	10 679	10 994
		45 179	43 991
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	38 956	38 956
		38 956	38 956

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 112 699	5 579 983
	Nyanskaffningar	0	532 716
	Uppskrivning mark	9 949 000	9 949 000
	Utgående anskaffningsvärde	16 061 699	16 061 699
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 216 624	-3 177 668
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 956	-38 956
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 255 580	-3 216 624
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 806 119	12 845 075
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 949 000	9 949 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 432 000	18 432 000
	Taxeringsvärde mark	18 993 000	18 993 000
		37 425 000	37 425 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 600 000	36 600 000
	Lokaler	825 000	825 000
		37 425 000	37 425 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 339	25 266
	Skattefordran	0	635
	Klientmedel hos SBC	2 728 576	1 866 147
		2 758 915	1 892 048
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	374 250	310 700
	Reservering enligt stadgar	374 250	374 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 923	-310 700
	Vid årets slut	628 577	374 250

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,490 %	3 000 000	3 000 000	2022-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	5 362 500	5 417 500	2021-05-06
	Handelsbanken	0,950 %	4 000 000	0	2021-12-01
	Handelsbanken	0,940 %	3 000 000	0	2021-08-23
	Summa skulder till kreditinstitut		15 362 500	8 417 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 362 500	-5 417 500	
			3 000 000	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 087 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	8 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	17 829	11 025
	Avgifter och hyror	107 606	93 816
	Avgifter och hyror under utredning på grund av konvertering	3 303	3 303
		128 738	108 144

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

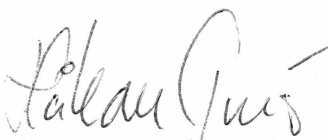
Under första kvartalet 2021 planeras arbetet med säkerhetsdörrar samt skalskydd att sättas i gång. Det är även planerat att sätta igång åtgärdandet av felaktigt utförda badrum i sju st. lägenheter, då dessa har fått vänta in att den rådande pandemin kommer under kontroll. Planerad start för åtgärden är 2021-03-01.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11/4 2021



Olof Dahlgren
Ordförande



Håkan Gunér
Kassör



Viktor Hultin
Ledamot

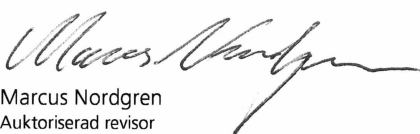


Mirsad Voloder
Ledamot



Morgan Åkesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021
Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorns 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 den 20/4/2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor



Margaretha Bofeldt
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se