

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2
716439-3816

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	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 2017.

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

Viktor Svensson	Styrelseordförande
Delphine Raimbault	Styrelseledamot
Maria Johnsson	Styrelseledamot
Jenny Hoverby Nyberg	Styrelseledamot
Anette Strand	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-06.

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 31 943 000 kr, därav byggnadsvärde 20 936 000 kr, markvärde 11 007 000 kr. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2017 fokuserat på utemiljön runt om byggnaderna. Företaget som tidigare skött fastighetsförvaltning byttes ut mot en mer engagerad partner. Utöver förbättrad veckoskötsel har bland annat träd tagits bort, mark jämnats till och gräs såtts. Skicket hos lägenheternas ventilation har kontrollerats och resultatet var gott. Förbättringar av putsen på husens socklar har utförts. Fiberutbyggnaden har under året påbörjats för att avslutas i början av 2018. Föreningen har även gjort en extra amortering på 200 000 kr och höjt ordinarie amorteringsbelopp med 50% från 200 000 till 300 000 kr. //

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 36 st lägenheter med bostadsrätt, 14 st 2-plans hus och 22 lägenheter i flerbostadshus. Antal medlemmar per 2017-12-31 är 48.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 (f.å 11) överlåtelse 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

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	1 601 813	896 863	3 920 424	304 730
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		95 829	-95 829	
Balanseras i ny räkning			304 731	-304 730
Årets resultat				293 478
Belopp vid årets slut	1 601 813	992 692	4 129 326	293 478

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	<i>Belopp i kr 2014</i>
Årsavgifter	2 459 581	2 454 070	2 575 956	2 711 589
Årsavgifter bostadsrätt/m2 bostadsrättsyta	744	718	758	801
Lån/m2 bostadsrättsyta	6 730	6 859	6 919	7 192
Elkostnad/m2 totalyta	9	9	11	9
Värmekostnad/m2 totalyta	136	122	136	134
Vattenkostnad/m2 totalyta	46	48	46	45
Resultat efter finansiella poster	293 478	304 730	232 438	-1 112 196
Soliditet, %	24	23	22	20

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 129 326
Årets resultat	293 478
Summa	4 422 804
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	95 829
Balanseras i ny räkning	4 326 975
Summa	4 422 804

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 459 581	2 454 070
Summa rörelseintäkter		2 459 581	2 454 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 130 351	-1 049 044
Övriga externa kostnader	3	-336 224	-347 601
Personalkostnader	4	-98 565	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 057	-300 057
Summa rörelsekostnader		-1 865 197	-1 795 267
Rörelseresultat		594 384	658 803
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	5	232
Räntekostnader		-300 911	-354 305
Summa finansiella poster		-300 906	-354 073
Resultat efter finansiella poster		293 478	304 730
Resultat före skatt		293 478	304 730
Årets resultat		293 478	304 730

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	28 103 796	28 403 853
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>28 103 796</u>	<u>28 403 853</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 103 796</u>	<u>28 403 853</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 292	27 171
Summa kortfristiga fordringar		<u>22 292</u>	<u>27 171</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 582 719	1 367 211
Summa kassa och bank		<u>1 582 719</u>	<u>1 367 211</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 605 011</u>	<u>1 394 382</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 708 807</u>	<u>29 798 235</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 601 813	1 601 813
Fond för yttre underhåll		992 692	896 863
Summa bundet eget kapital		2 594 505	2 498 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 129 326	3 920 424
Årets resultat		293 478	304 730
Summa fritt eget kapital		4 422 804	4 225 154
Summa eget kapital		7 017 309	6 723 830
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	21 950 405	22 475 405
Summa långfristiga skulder		21 950 405	22 475 405
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	200 000
Leverantörsskulder		173 754	98 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 339	300 493
Summa kortfristiga skulder		741 093	599 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 708 807	29 798 235

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 375 064	2 375 064
Årsavgifter parkering	72 000	71 250
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	12 517	7 756
Summa	2 459 581	2 454 070

Not 2 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	30 981	30 189
Värme	450 421	401 904
Vatten och Avlopp	152 330	157 550
Renhållning	57 952	56 161
Reparation och underhåll	198 218	301 201
Fastighetsskötsel	240 449	102 039
Summa	1 130 351	1 049 044

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	136 548	131 664
Försäkringspremier	46 666	41 954
Förvaltningskostnader	124 187	132 950
Revisionsarvoden	11 500	11 500
Diverse omkostnader	17 322	29 532
Summa	336 223	347 600

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Summa	75 000	75 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	23 565	23 565

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	36 037 981	36 037 981
Utgående anskaffningsvärden	36 037 981	36 037 981
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-7 634 128	-7 334 071
-Årets avskrivning enligt plan	-300 057	-300 057
Utgående avskrivningar	-7 934 185	-7 634 128
Redovisat värde vid årets slut	28 103 796	28 403 853
Taxeringsvärde byggnader	20 936 000	20 936 000
Taxeringsvärde mark	11 007 000	11 007 000
	31 943 000	31 943 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 200 000	800 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	20 750 405	21 675 405
Summa	21 950 405	22 475 405

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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	-	-
Summa ställda säkerheter	33 363 000	33 363 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Underskrifter

Lomma 2018-02-22



Viktor Svensson



Maria Johansson



Delphine Raimbault



Jenny Hoverby Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-22

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 2017.

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 2017 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.

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. //

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 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar. *U*

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den 22 februari 2018

Baker Tilly MLT KB



Lenny Persson

Auktoriserad revisor