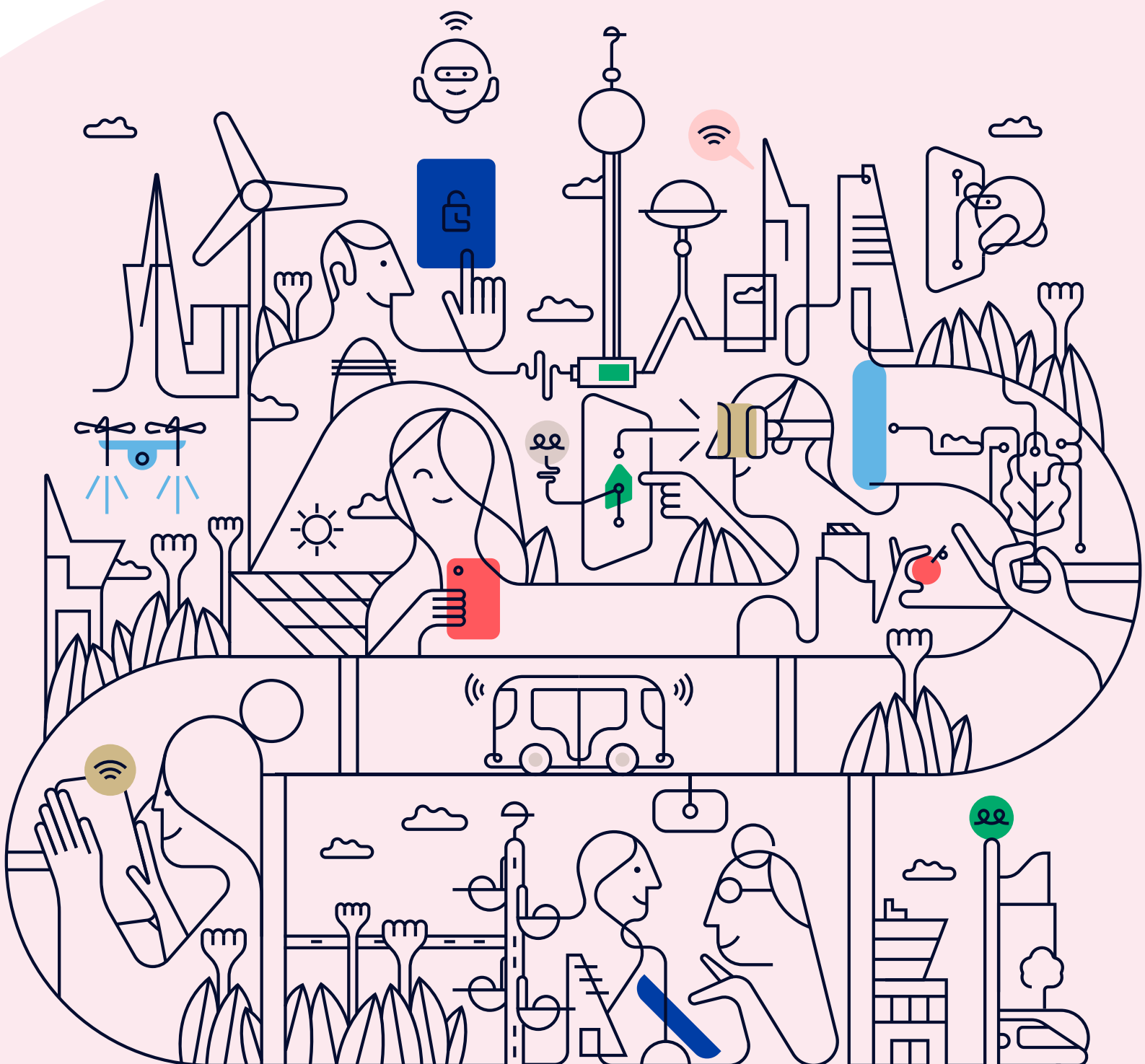




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsföreningen Mellangården u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1926-05-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hertigen 2	1929	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 903 kvm och 2 lokaler om 121 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 024 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Dahlgren	Ordförande
Mirsad Voloder	Kassör
Gustav Nåfält	Ledamot
Karin Persdotter	Ledamot
Erik Alvarsson	Suppleant
Håkan Gunér	Suppleant

Valberedning

Mirsad Voloder
Waqar Hameed

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
Margaretha Bofeldt Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2002	●	Elsystem bytt
2004	●	Balkonger, 18 st
2004-2014	●	Fönster målade
2011	●	Tak mot innergård bytt
2014-2015	●	Nya tvättmaskiner
2017	●	Renovering av värmesystem och byte av termostater på radiatorer
2017-2018	●	Stambyte och renovering av badrum
2018	●	Nya torkskåp och torktumlare i tvättstugor
2019	●	Utbyte av komplett värmecentral Renovering frånluftskanaler kök och badrum Omläggning av klinkergolv i gårdspassage i B-port
2020	●	Renovering fönster mot gatan vån. 4 & 5 Omfogning av fasader Renovering av hissar Om och tillbyggnad av cykelplatser och miljöstation Omläggning av tegeltak, nya stuprör och takrännor mot Helmfeltsgatan samt nya takfönster
2022-2023	●	Säkerhetsdörrar till lägenheter och fastighet

Planerade underhåll

2027-2036	●	Löpande renovering och målning av fönster (våning 1-3), fönster mot gård
2028-2030	●	Löpande målning av de tre trapphusen

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling AB
Besiktning hissar	Salwéns Ingenjörbyrå AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverige AB
EI	Total EI AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hisservice	Kone AB
Trappstädning	AA Städservice

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 822 949	1 750 362	1 654 956	1 456 400
Resultat efter fin. poster	288 104	-149 698	-1 904 020	-686 591
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	656 080	312 000	317 630	619 115
Taxeringsvärde	44 366 000	31 763 000	31 763 000	31 763 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	810	771	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	88,0	87,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 869	9 869	9 869	9 869
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 279	9 279	9 279	9 279
Sparande / kvm totalyta, kr	-162	-48	-58	606
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	29	29	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	175	157	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	55	41	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	259	226	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	4,33	4,08	-
Räntekänslighet (%)	11,71	12,19	12,80	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	992 900	-	-	992 900
Upplåtelseavgifter	3 635 079	-	-	3 635 079
Fond, yttre underhåll	312 000	-	344 080	656 080
Uppskrivningsfond	9 949 000	-	-	9 949 000
Kapitaltillskott	0	-	254 875	254 875
Balanserat resultat	-20 231 458	-149 698	-344 080	-20 725 236
Årets resultat	-149 698	149 698	288 104	288 104
Eget kapital	-5 492 177	0	288104	-5 204 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 381 156
Årets resultat	288 104
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-344 080
Totalt	-20 437 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-20 437 132

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 817 903	1 750 362
Övriga rörelseintäkter	3	5 046	0
Summa rörelseintäkter		1 822 949	1 750 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-872 569	-882 702
Övriga externa kostnader	8	-90 827	-122 460
Personalkostnader	9	-44 682	-44 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 416	-52 380
Summa rörelsekostnader		-1 048 494	-1 102 224
RÖRELSERESULTAT		774 455	648 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 565	16 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-493 916	-814 050
Summa finansiella poster		-486 351	-797 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		288 104	-149 698
ÅRETS RESULTAT		288 104	-149 698

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 542 870	12 583 286
Pågående projekt	12	254 865	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 797 735	12 583 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 797 735	12 583 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 700	9 406
Övriga fordringar	13	1 335 637	1 032 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 647	58 225
Summa kortfristiga fordringar		1 408 984	1 100 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 408 984	1 100 473
SUMMA TILLGÅNGAR		14 206 719	13 683 759

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 882 854	4 627 979
Uppskrivningsfond		9 949 000	9 949 000
Fond för yttre underhåll		656 080	312 000
Summa bundet eget kapital		15 487 934	14 888 979
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 725 236	-20 231 458
Årets resultat		288 104	-149 698
Summa ansamlad förlust		-20 437 132	-20 381 156
SUMMA EGET KAPITAL		-4 949 198	-5 492 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 780 000	18 780 000
Summa långfristiga skulder		18 780 000	18 780 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 529	59 812
Skatteskulder		3 490	3 855
Övriga kortfristiga skulder		0	20 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	321 898	311 387
Summa kortfristiga skulder		375 917	395 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 206 719	13 683 759

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	774 455	648 138
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	40 416	52 380
	814 871	700 518
Erhållen ränta	7 565	16 214
Erlagd ränta	-491 172	-882 451
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	331 264	-165 719
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 982	-68 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 763	94 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 519	-139 182
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-254 865	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 865	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	254 875	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	254 875	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	302 529	-139 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	977 982	1 117 164
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 280 511	977 982

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsföreningen Mellangården u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,45 %
Yttertak	1,23 %
Fasader	0,45 %
Balkonger	1,23 %
Fönster	1,08 %
Stamledningar VA	1,00 %
Stamledningar Värme	0,59 %
Styr & övervakning	2,27 %
El	1,08 %
Hissar	1,44 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 602 684	1 541 052
Hysesintäkter lokaler	193 188	185 748
Vatten	1 200	0
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	10 584	9 460
Överlåtelseavgift	10 186	14 042
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 817 903	1 750 362

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 250	0
Återbäring försäkringsbolag	2 796	0
Summa	5 046	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 950	59 613
Städning enligt avtal	64 745	64 745
Städning utöver avtal	4 625	0
Hissbesiktning	3 720	3 146
Brandskydd	0	1 580
Bevakning	763	0
Gårdkostnader	3 929	2 042
Gemensamma utrymmen	4 568	6 133
Serviceavtal	29 735	27 255
Förbrukningsmaterial	1 222	772
Summa	158 257	165 286

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	4 364
VVS	0	26 197
Elinstallationer	1 201	0
Hissar	0	6 010
Skador/klotter/skadegörelse	10 202	0
Summa	11 403	36 571

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	53 758	58 580
Uppvärmning	323 238	353 983
Vatten	107 845	112 180
Sophämtning/renhållning	10 813	-3 877
Grovsopor	0	16 158
Summa	495 654	537 024

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 788	0
Kabel-TV	117 431	86 921
Fastighetsskatt	59 656	56 900
Korr. fastighetsskatt	1 380	0
Summa	207 255	143 821

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 997	3 441
Revisionsarvoden extern revisor	22 250	41 625
Fritids och trivselkostnader	1 678	5 984
Föreningskostnader	2 038	2 307
Förvaltningsarvode enl avtal	39 856	39 732
Överlåtelsekostnad	6 174	18 054
Pantsättningskostnad	10 584	9 460
Administration	631	1 857
Konsultkostnader	5 619	0
Summa	90 827	122 460

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 000	34 000
Arbetsgivaravgifter	10 682	10 682
Summa	44 682	44 682

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	493 916	814 050
Summa	493 916	814 050

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 061 699	16 061 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 061 699	16 061 699
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 478 413	-3 426 033
Årets avskrivning	-40 416	-52 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 518 829	-3 478 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 542 870	12 583 286
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 949 000</i>	<i>9 949 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 817 000	12 805 000
Taxeringsvärde mark	18 549 000	18 958 000
Summa	44 366 000	31 763 000

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	254 865	0
Summa pågående arbeten	254 865	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55 126	54 860
Transaktionskonto	240 039	139 494
Borgo räntekonto	1 040 472	838 488
Summa	1 335 637	1 032 842

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 831	87
Förutbet försäkr premier	29 056	28 788
Förutbet kabel-TV	7 079	29 350
Förutbet bredband	22 681	0
Summa	60 647	58 225

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,63 %	18 780 000	18 780 000
Summa			18 780 000	18 780 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	211	0
Uppl kostn el	4 685	4 794
Uppl kostnad Värme	41 709	42 945
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	21 000
Uppl kostn räntor	79 575	76 831
Uppl kostn vatten	18 534	16 674
Uppl kostnad Sophämtning	-457	-513
Förutbet hyror/avgifter	155 641	149 656
Summa	321 898	311 387

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 780 000	18 780 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Gustav Nåfält
Ledamot

Karin Persdotter
Ledamot

Mirsad Voloder
Kassör

Olof Dahlgren
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor

Margaretha Bofeldt
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 13:44

DOCUMENT ID:

Bk-2fLYwTbx

ENVELOPE ID:

SyhfUFPTWg-Bk-2fLYwTbx

DOCUMENT NAME:

Bostadsföreningen Mellangården u.p.a., 746000-1501 -
Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8f0b39ded10a54a5fdb24b02cd90dc641fb3b1b92dd531
e81537e6186ee3ee1c7b0bc82268c1401ff6f8d772cc0f0
d29148cdd1c954c329dc3681237aa69cb17

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Persdotter karin.persdotter@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:59 23.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.83
2. Carl Olof Dahlgren olof.dahlgren@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:40 23.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.117
3. Gustav John Nåfält nafalt94@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:16 24.04.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.108.209
4. MIRSAÐ VOLODER mirsad.voloder@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:32 24.04.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 13.62.20.190
5. MARGARETHA BOFELDT mbofeldt@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:07 27.04.2026 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.214.245
6. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:06 27.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Den förtroendevalde revisorns 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Den förtroendevalde revisorns 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 2025 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Halmstad och Malmö enligt elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor

Margaretha Bofeldt
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 13:44

DOCUMENT ID:

HJ2GLKvpbe

ENVELOPE ID:

B1xnGUtw6-g-HJ2GLKvpbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Mellangården upa 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

be75048083350505441b74be6c9a3d114451542878088
22f44dfe23106b27afd369b1b9e437fe0da6f5d35d9b650
ff8b25201af50fab03d236e6786931fb8c37

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARGARETHA BOFELDT mbofeldt@yahoo.se	Signed Authenticated	27.04.2026 08:03 27.04.2026 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.214.245
2. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.co m	Signed Authenticated	27.04.2026 13:04 24.04.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed