

**Brf Mellanbo nr 1**  
**Org nr 779500-1986**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-23 och en extra föreningsstämma 2019-05-20 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                       |            | Vald till stämman |
|-----------------------|------------|-------------------|
| Malin Olsson          | Ordförande | 2020              |
| Åsa Bergman Johansson | Ledamot    | 2020              |
| Nilla Ahrman          | Ledamot    | 2020              |
| Joacim Olsson         | Ledamot    | 2020              |
| Karl Erik Holmstedt   | Suppleant  | 2020              |
| Jonas Viiri Warnberg  | Suppleant  | 2020              |

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Peter Larsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Nasaret 6-7, Heby kommun, innehållande 36 lägenheter, 2 lokaler och 4 garage.

Nybyggnadsår respektive värdeår 1968. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Båda föreningens lokaler är uthyrda vid utgången av året.

Total boyta 2 094,3 m<sup>2</sup>, lokalyta 117,0 m<sup>2</sup>. Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar allriskförsäkring och maskinförsäkring för byggnad, försäkring för sanering- och ohysbekämpning samt husbock byggnad och ansvarsförsäkring mm.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Morgongåva Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel.  
Sala-Heby Energi AB avseende el och fjärrvärme.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under våren 2019 avslutades tidigare beslutade underhållsåtgärder med asfaltering av gångvägar.

I samband med budgeten för 2020 beslutade styrelsen att höja avgifterna för bostadsrätterna med 2 % och bränsletillägget med 3 %.

**Flerårsöversikt**

|                                      |    | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 1 537 996   | 1 458 182   | 1 407 192   | 1 407 300   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | 310 106     | -26 718     | 73 898      | 268 627     |
| Soliditet                            | %  | 22          | 17          | 22          | 21          |
| Likviditet                           | %  | 226         | 146         | 334         | 369         |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 564         | 536         | 525         | 525         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 2 644       | 2 742       | 2 189       | 2 269       |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 148         | 163         | 163         | 157         |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |

**Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 133 860         | 0                             | 276 776                             | 1 005 893                      | -26 718                   |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 336 767                             | -336 767                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                               | -347 375                            | 347 375                        |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | -26 718                        | 26 718                    |
| Årets resultat                         |                 | —                             | —                                   | —                              | 310 106                   |
| Belopp vid årets utgång                | 133 860         | 0                             | 266 168                             | 989 783                        | 310 106                   |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 989 783   |
| Årets resultat      | 310 106   |
|                     | <hr/>     |
|                     | 1 299 889 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 167 500   |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -45 950   |
| I ny räkning balanseras                      | 1 178 339 |
|                                              | <hr/>     |
|                                              | 1 299 889 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | 310 106  |
| Dispositioner                      | -121 550 |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | 188 556  |

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 387 718 |
|-------------------------------------------------------|---------|



| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 2          | 1 537 996                         | 1 458 182                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>1 537 996</b>                  | <b>1 458 182</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 3          | -804 477                          | -822 861                          |
| Periodiskt underhåll                                                             | 4          | -45 950                           | -347 375                          |
| Övriga externa kostnader                                                         | 5          | -102 188                          | -68 804                           |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 6          | -24 500                           | -25 490                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -154 294                          | -138 351                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-1 131 409</b>                 | <b>-1 402 881</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>406 587</b>                    | <b>55 301</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                 | 7          | 29 775                            | 34 133                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |            | -126 256                          | -116 152                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-96 481</b>                    | <b>-82 019</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>310 106</b>                    | <b>-26 718</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>310 106</b>                    | <b>-26 718</b>                    |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | 310 106                           | -26 718                           |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 45 950                            | 347 375                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -167 500                          | -336 767                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>188 556</b>                    | <b>-16 110</b>                    |

75

| <b>Balansräkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                | 1          |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 8          | 6 751 312         | 4 926 168         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9          | 0                 | 1 825 813         |
|                                                                                |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |            | 6 751 312         | 6 751 981         |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Andelar i MBF                                                                  |            | 4 000             | 4 000             |
|                                                                                |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>                                 |            | 4 000             | 4 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <b>6 755 312</b>  | <b>6 755 981</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar                                      |            | 1 650             | 1 650             |
| Övriga fordringar                                                              | 10         | 0                 | 8 635             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 40 967            | 38 770            |
| Klientmedel i SHB                                                              |            | 986 860           | 1 473 800         |
|                                                                                |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |            | 1 029 477         | 1 522 855         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <b>1 029 477</b>  | <b>1 522 855</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |            | <b>7 784 789</b>  | <b>8 278 836</b>  |



**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser

133 860

133 860

Fond för yttre underhåll

266 168

276 776

*Summa bundet eget kapital*

400 028

410 636

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

989 783

1 005 893

Årets resultat

310 106

-26 718

*Summa fritt eget kapital*

1 299 889

979 175

**Summa eget kapital**

**1 699 917**

**1 389 811**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 628 284

5 845 484

**Summa långfristiga skulder**

**5 628 284**

**5 845 484**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

217 200

217 200

Leverantörsskulder

17 098

19 178

Skatteskulder

2 903

1 141

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

219 387

806 022

**Summa kortfristiga skulder**

**456 588**

**1 043 541**

**Summa eget kapital och skulder**

**7 784 789**

**8 278 836**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.





**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2      Nettoomsättning**

|                                             | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder                        | 1 186 896                        | 1 141 380                        |
| Årsavgifter lokaler                         | 14 322                           | 0                                |
| Hyror lokaler                               | 22 821                           | 29 858                           |
| Hyror parkering                             | 29 904                           | 29 364                           |
| Uppvärmningsavgifter                        | 303 036                          | 283 186                          |
| Övriga hyresintäkter                        | 2 544                            | 2 544                            |
| *Övriga intäkter                            | 7 763                            | 6 599                            |
| Återförda reserveringar styrelsearvode 2018 | 1 400                            | 0                                |
| <b>Brutto</b>                               | <b>1 568 686</b>                 | <b>1 492 931</b>                 |
| Hyresförluster vakanser bostäder            | -9 840                           | -13 374                          |
| Hyresförluster vakanser lokaler             | -14 016                          | -20 712                          |
| Hyresförluster vakanser parkering           | 0                                | -807                             |
| Övriga vakanser hyresförluster              | -324                             | 144                              |
| Övriga hyresnedsättningar                   | -6 510                           | 0                                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                | <b><u>1 537 996</u></b>          | <b><u>1 458 182</u></b>          |

\*Avser hyresintäkter för uthyrda parkeringsplatser till Heby Kommun.

**Not 3      Driftskostnader**

|                                  | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 165 889                          | 172 462                          |
| Reparationer, löpande underhåll  | 31 606                           | 27 752                           |
| Elavgifter                       | 62 657                           | 59 758                           |
| Uppvärmning                      | 327 266                          | 360 474                          |
| Vatten och avlopp                | 101 366                          | 102 919                          |
| Renhållning                      | 25 040                           | 24 971                           |
| Försäkringar                     | 46 963                           | 44 379                           |
| Övriga fastighetskostnader       | 10 394                           | 0                                |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 33 296                           | 30 146                           |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>804 477</u></b>            | <b><u>822 861</u></b>            |



**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                    | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Målningsarbeten                    | 0                                       | 227 500                                 |
| Elarbeten i samband med renovering | 0                                       | 75 000                                  |
| Upprättande av underhållsplan      | 0                                       | 32 500                                  |
| Upprättande av energideklaration   | 0                                       | 12 375                                  |
| Tvättmaskin                        | 45 950                                  | 0                                       |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>  | <b><u>45 950</u></b>                    | <b><u>347 375</u></b>                   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Kontorsmaterial                         | 713                                     | 485                                     |
| Porto                                   | 360                                     | 160                                     |
| Revision                                | 12 200                                  | 11 900                                  |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 49 035                                  | 48 235                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 6 780                                   | 7 424                                   |
| Konsultarvoden                          | 32 500                                  | 0                                       |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 600                                     | 600                                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>102 188</u></b>                   | <b><u>68 804</u></b>                    |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 20 000                                  | 20 000                                  |
| Sociala kostnader                       | 4 500                                   | 5 402                                   |
| Kostnadsersättning                      | 0                                       | 88                                      |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>24 500</u></b>                    | <b><u>25 490</u></b>                    |

85

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 1 744                            | 4 539                            |
| Övriga ränteintäkter              | 31                               | 41                               |
| *Utdelningar                      | <u>28 000</u>                    | <u>29 553</u>                    |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>29 775</u></b>             | <b><u>34 133</u></b>             |

\* Utdelning 2018 avser 24 000 kr från MBF och 5 553 kr från Länsförsäkringar. Utdelningen 2019 avser MBF i sin helhet.

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2019-12-31</u>       | <u>2018-12-31</u>       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Byggnader</b>                                    |                         |                         |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 6 954 298               | 6 954 298               |
| Inköp/Aktiveringar                                  | <u>1 979 438</u>        | <u>0</u>                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 8 933 736               | 6 954 298               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -2 266 730              | -2 128 379              |
| Årets avskrivningar                                 | <u>-154 294</u>         | <u>-138 351</u>         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -2 421 024              | -2 266 730              |
| Utgående planenligt värde                           | <u>6 512 712</u>        | <u>4 687 568</u>        |
| <b>Mark</b>                                         |                         |                         |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 238 600                 | 238 600                 |
| Utgående planenligt värde                           | <u>238 600</u>          | <u>238 600</u>          |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>6 751 312</u></b> | <b><u>4 926 168</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                         |                         |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 8 598 000               | 7 566 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | <u>1 985 000</u>        | <u>1 911 000</u>        |
|                                                     | 10 583 000              | 9 477 000               |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                         |                         |
| Bostäder                                            | 10 362 000              | 9 232 000               |
| Lokaler                                             | <u>221 000</u>          | <u>245 000</u>          |
|                                                     | 10 583 000              | 9 477 000               |



**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 825 813         | 0                 |
| - Inköp                     | 142 500           | 1 825 813         |
| - Omklassificeringar m m    | -1 968 313        | 0                 |
|                             | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärden | 0                 | 1 825 813         |
|                             | <hr/>             | <hr/>             |
| Redovisat värde             | 0                 | 1 825 813         |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 0                 | 8 635             |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b>0</b>          | <b>8 635</b>      |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                         | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                             | 1,92           | 2022-09-29                     | 1 617 600                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,50           | 2024-09-30                     | 1 784 040                          |
| Stadshypotek                                                             | 2,23           | 2020-12-29                     | 579 540                            |
| Stadshypotek                                                             | 1,69           | 2021-11-30                     | 504 304                            |
| Stadshypotek                                                             | 1,69           | 2021-11-30                     | 1 360 000                          |
| Summa:                                                                   |                |                                | 5 845 484                          |
| Avgår kortfristig del                                                    |                |                                | -217 200                           |
| Summa skulder till kreditinstitut                                        |                |                                | 5 628 284                          |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                                | 4 759 484                          |

25

**Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

2019-12-31

2018-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

7 183 400

7 183 400

**Summa ställda säkerheter**

**7 183 400**

**7 183 400**

**Eventualförpliktelser**

*Övriga eventualförpliktelser*

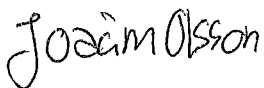
Inga eventualförpliktelser finns.

Heby 2020-03-24

  
Malin Olsson  
Ordförande

  
Nilla Ahrman

Joacim Olsson



Åsa Bergman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mellanbo nr 1, org.nr 779500-1986**

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mellanbo nr 1 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bedomer 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.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 lampliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lampligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 formåga 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 handlingarna 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mellanbo nr 1 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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, eller
- 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

Västerås den 30 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tingström'.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor