



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 350 kr/kvm	 Investeringsbehov 342 kr/kvm	 Skuldsättning 2 954 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 179 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 824 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Mellangården i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
350 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har under året fortsatt att stärka sin långsiktiga ekonomi genom ett avsatt sparande per kvadratmeter bostadsyta på en hög nivå. Sparandet ligger i linje med föreningens underhållsplan och syftar till att säkerställa att framtida större åtgärder kan finansieras utan att föreningen behöver ta upp onödigt stora lån eller genomföra kraftiga avgiftshöjningar.

Nivån på sparandet bedöms vara väl avvägd utifrån föreningens fastighetsbestånd, planerade underhållsbehov samt nuvarande ekonomiska förutsättningar. Styrelsens målsättning är att föreningen även framöver ska ha en stabil och hållbar ekonomi, där avsättningar görs löpande för att möta kommande investeringar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
342 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har under året fortsatt att arbeta strukturerat med sin långsiktiga underhålls- och investeringsplanering. Nyckeltalet visar det beräknade investeringsbehovet till per kvadratmeter boyta, vilket omfattar kommande större underhållsåtgärder samt nödvändiga investeringar för att säkerställa fastighetens funktion och värde över tid.

För att möta detta framtida behov har föreningen under året gjort ett avsatt sparande som något överstigit det planerade investeringsbehovet, vilket innebär att föreningen successivt bygger upp en ekonomiskt hållbar buffert. Detta minskar risken för framtida avgiftshöjningar eller behov av ökad extern finansiering när större åtgärder aktualiseras.

Sammantaget bedömer styrelsen att såväl nuvarande sparnivå som identifierat investeringsbehov ligger på en långsiktigt hållbar nivå och ger goda förutsättningar för att föreningen ska kunna genomföra framtida underhåll enligt plan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 954 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning utgör en central del av den långsiktiga ekonomiska analysen. En balanserad skuldnivå är avgörande för att säkerställa stabila årsavgifter och god handlingsfrihet inför framtida underhållsbehov. Föreningens nuvarande skuldnivå är låg enligt de riktvärden som finns och bedöms vara i linje med branschpraxis och anpassad till fastighetens ålder, skick och planerade investeringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens ekonomi påverkas i hög grad av utvecklingen på räntemarknaden eftersom räntekostnaderna utgör en betydande del av de löpande driftskostnaderna. Föreningens skuldsättning innebär att förändringar i marknadsräntor kan få direkt effekt på resultat, kassaflöde och på sikt även på behovet av justeringar av årsavgifterna.

Styrelsen arbetar därför aktivt med att begränsa ränterisken genom en väl avvägd fördelning mellan rörliga och bundna lån samt genom kontinuerlig uppföljning av räntebindningstider och kreditvillkor. Målsättningen är att säkerställa en stabil kostnadsnivå även vid förändringar i ränteläget.

NYCKELTAL



Energikostnad
179 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden bedöms som stabil i förhållande till föreningens byggnadsbestånd och driftförhållanden. Kostnaden påverkas främst av energipriser, uppvärmningsbehov samt fastighetens tekniska standard. Kostnaden är svår att påverka.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten som byggnaderna står på.

NYCKELTAL



Årsavgift
824 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer att avgiftsnivån är väl avvägd i förhållande till föreningens driftskostnader och långsiktiga underhållsplan.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mellangården i Partille med säte i Partille org.nr. 716408-5636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 1:767	1980-09-01	1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 953
1	lokaler (hyresrätt)	61
111	garageplatser (upplåtna med bostadsrätt)	2 150
46	parkeringsplatser	0
Totalt 269 objekt		12 164

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 38 st 3 rok, 44 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Till varje bostadsrätt hör 1st garage.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Kosmidis	Ordförande	2024-05-28	
Bo Magnusson	Ledamot	2014-04-28	
Christer Karlsson	Ledamot	2016-05-06	
Lena Thornblad	Ledamot	2021-06-23	2025-05-05
Anne Jokelainen	Ledamot	2020-06-26	
Mattias Ljunggren	Ledamot	2019-05-07	
Andreas Kellett	Ledamot	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Kosmidis, Anne Jokelainen samt Andreas Kellett.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Magnusson, Anne Jokelainen, Thomas Kosmidis och Mattias Ljunggren.

Revisorer har varit: Evert Svenningsson med Frida Bylund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tobias Sundberg (sammankallande) samt Clara Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-02. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Ärenden på extrastämman var:

- Beslut om justering av avgift för inredning av vindar med omedelbar verkan. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.
- Beslut om att förbjuda parkering av husbilar och husvagnar på föreningens parkeringsplatser. Stämman röstade nej till förslaget.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-02. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var beslut om att ändra användning av garage bredvid soprum till miljörum samt godkännande av investeringskostnaden för anpassning av miljörummet.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-19.

Under året har följande investeringar gjorts

Inga investeringar har gjorts under året.

Under året har följande underhåll gjorts

- Spolning av stammar i kök och badrum samt översyn av stammar.
- Linjemålning av parkeringsplatser.
- Byte av skruvar och packningar till samtliga garagetak.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation av fukt- och vattenskador i fyra lägenheter. Reparation av felbyggd vind i en lägenhet.

Statusbesiktning av samtliga lägenheter har utförts med fokus att förebygga vattenläckor. Styrelsen har för avsikt att fortsätta detta arbetet under kommande år.

Under året har följande avtal tecknats

Under året har inga nya avtal tecknats.

Pågående tvist om skadestånd och bedömning av processrisk

Föreningen har riktat ett skadeståndskrav mot en före detta medlem om cirka 1,2 Mkr (1 191 764 kr) för en felaktigt byggd vind. Ärendet befinner sig i ett förberedande skede.

Föreningen har omfattande underlag för sitt krav, men den rättsliga och bevismässiga utgången är i nuläget osäker. Det kommer troligen även krävas omfattande sakkunnigbevisning. En eventuell process i allmän domstol bedöms kunna medföra betydande kostnader och pågå under lång tid. I mål av denna typ är ombudskostnader och övriga kostnader i storleksordningen överstigande en halv miljon kronor på vardera sida inte ovanliga. Föreningen har möjlighet att ansöka om rättsskydd genom sitt försäkringsskydd, men rättsskyddets omfattning är begränsat genom takbelopp och föreningen måste betala självrisk. Detta innebär att föreningens kostnader, även vid beviljat rättsskydd, kan komma att uppgå till flera hundratusen kronor.

Det förekommer vidare processuella osäkerhetsmoment, bland annat bevisfrågor, möjligheten att styrka skadans omfattning fullt ut samt att motparten kan invända om preskription. Dessa invändningar kan förlänga handläggningen och medföra ytterligare kostnader. Föreningen har i dagsläget inte full kännedom om den före detta medlemmens betalningsförmåga, vilket innebär att även om föreningen skulle vinna målet finns en risk att en dom inte kan verkställas fullt ut. En sådan osäkerhet kan påverka möjligheten att få full ersättning även för kravet och utdömda rättegångskostnader.

Föreningen hanterar ärendet och kommer att vidta de åtgärder som bedöms rimliga och nödvändiga för att tillvarata föreningens intressen. Hänsyn måste tas till den möjligheterna att nå framgång och riskerna att förlora, möjligheten att få betalt, kostnader att driva en rättslig process och den tid en process bedöms kunna ta. Det kan i slutändan innebära att en rättslig process inleds, att en uppgörelse ingås med den f.d. medlemmen eller att föreningen av olika skäl väljer att inte driva frågan rättsligt.

Under senaste tio åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Taknocksarbete. Byte av garageportar till automatiska portar, byte av belysning samt ny el i garage.
2016-17	Fönsterbyte av samtliga fönster förutom fönster i badrum samt fönsterdörr.
2018	Målning av garagen samt montering av påkörningsskydd på fasad och stuprör. OVK-besiktning.
2019	Underhåll av lekplatser Underhåll av vita originalstaket vid ytterdörr på markplan Spolning av samtliga avlopp (garantispolning)
2020	Betongarbeten av trappor och husgrund samt utbyte av alla förrådsdörrar mot gångbanor. Vissa fasadarbeten. Energideklaration.
2021	Målning och renovering av fasader på gröna hus samt betongarbeten av trappor.
2022	Målning och renovering av fasader på röda hus samt betongarbeten av trappor. Utbyte av samtliga ytterdörrar. Under året har investering gjorts i nya elmätare och övergång till IMD (Individuell mätning och debitering) av elektricitet har skett.
2023	Investering och installation av nio laddstolpar med kapacitet för laddning av 18 fordon. Utbyte av kallvattenrör i undercentral.
2024	OVK-besiktning samt rensning av ventilationskanaler. Kontroll av radonvärden samt åtgärder vid behov. Vaxning av samtliga ytterdörrar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av fyra belysningspollare. Översyn och reparation av lekutrustning. Renovering av gavlar på garage, byte träpanel. Renovering/utbyte av redskapsbod. Exteriörbelysning mark, byte markarmatur. Asfaltsytor, avser lagningar runt dagvattenbrunnar med mera, samt lagningar av övrigt uppkomna skador. Sittmöbler, renovering Stödmur/slipers samt staket vid TS 37-39, utbyte.
2027	Byte av fönsterdörrar (balkong- och altandörrar) och badrumsfönster. Staket och räcken, underhållsmålning/glasyr vid uteplatser, lekplatser med mera.
2028	Målning av garagen. Utbyte av träpanel och vindskivor. Ytterdörrar, strykning/vaxning
2029	Byte av styr- och regleringsenhet i undercentral.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	350	288	283	317	273
Skuldsättning, kr/kvm	2 954	2 998	3 120	3 815	3 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 968	3 013	3 136	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	179	174	166	138	157
Årsavgifter, kr/kvm	824	806	749	774	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	861	830	845	802	788
Nettoomsättning, tkr	10 268	10 031	9 310	8 006	7 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	697	1 631	1 479	1 626	-2 280
Soliditet, %	20	19	16	13	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 627 419	0	0	2 627 419
Underhållsfond, kr	6 348 630	0	-354 433	5 994 197
S:a bundet eget kapital, kr	8 976 049	0	-354 433	8 621 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 394 740	1 631 417	354 433	591 110
Årets resultat, kr	1 631 417	-1 631 417	697 336	697 336
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	236 677	0	1 051 769	1 288 446
S:a eget kapital, kr	9 212 726	0	697 336	9 910 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 954 433 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	236 676
Årets resultat, kr	697 336
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 954 433
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 288 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 288 445
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 267 524	10 030 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 417	68 397
Summa Rörelseintäkter		10 467 941	10 099 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 619 287	-5 404 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 874	-301 097
Personalkostnader	Not 6	-412 568	-378 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 609 249	-1 614 156
Summa Rörelsekostnader		-8 945 978	-7 698 647
Rörelseresultat		1 521 963	2 400 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 969	74 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-900 596	-843 912
Summa Finansiella poster		-824 627	-769 155
Resultat efter finansiella poster		697 336	1 631 417
Resultat före skatt		697 336	1 631 417
Årets resultat		697 336	1 631 417



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	41 375 497	42 970 272
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	123 216	137 690
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	22 546	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 521 259	43 107 962
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		41 521 759	43 108 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24	1 445
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 839 596	2 063 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	463 887	361 566
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 303 507	2 426 540
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 250 000	3 250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 250 000	3 250 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 646	8 305
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 646	8 305
Summa Omsättningstillgångar		7 559 153	5 684 845
Summa Tillgångar		49 080 912	48 793 307

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 627 419	2 627 419
Fond för yttre underhåll	5 994 197	6 348 630
Summa Bundet eget kapital	8 621 616	8 976 049
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	591 110	-1 394 740
Årets resultat	697 336	1 631 417
Summa Fritt eget kapital	1 288 445	236 677
Summa Eget kapital	9 910 062	9 212 726

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1713 641 585	22 065 500
Summa Långfristiga skulder	13 641 585	22 065 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 285 500	14 401 585
Leverantörsskulder	855 195	635 108
Skatteskulder	26 138	15 420
Övriga kortfristiga skulder	Not 181 188 102	1 085 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 191 174 331	1 377 766
Summa Kortfristiga skulder	25 529 266	17 515 081
Summa Skulder	39 170 851	39 580 581
Summa Eget kapital och skulder	49 080 912	48 793 307



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 521 963	2 400 572
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 609 249	1 614 156
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 609 249	1 614 156
Erhållen ränta	84 987	53 331
Erlagd ränta	-893 889	-844 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 322 310	3 223 331
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-113 947	-1 837
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	123 563	-120 490
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	9 616	-122 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 331 925	3 101 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-22 546	315 848
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 546	315 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 000	-1 490 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	-1 490 000
Årets kassaflöde	1 769 379	1 926 852
Likvida medel vid årets början	5 143 792	3 216 941
Likvida medel vid årets slut	6 913 172	5 143 792



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 365 876 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 125 304	8 859 516
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	521 010	557 395
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	343 656	343 656
	Hyror garage och parkeringsplatser	24 996	24 996
	Hyror förbrukningsbaserad	76 093	70 088
	Övriga primära intäkter	218 930	200 167
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 309 989	10 055 818
	Avgiftsbortfall	-17 469	0
	Hysesbortfall	-24 996	-24 996
	<i>Summa</i>	-42 465	-24 996
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 267 524	10 030 822
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	176 473	54 830
	Övriga sekundära intäkter	23 944	13 567
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	200 417	68 397

I övriga sekundära intäkter ingår återbäring från Länsförsäkringar med 23 943 kr (fg år 13 567 kr)

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-891 613	-1 072 501
	Snö och halk-bekämpning	-121 138	-140 250
	Reparationer	-278 071	-423 914
	Planerat underhåll	-1 954 433	-256 850
	Försäkringsskador	-156 267	-457 790
	El	-747 040	-638 325
	Uppvärmning	-942 480	-929 270
	Vatten	-486 733	-547 352
	Sophämtning	-188 229	-174 429
	Fastighetsförsäkring	-254 073	-225 828
	Kabel-TV och bredband	-352 176	-352 116
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-247 034	-185 950
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 619 287	-5 404 576
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 299
	Administrationskostnader	-58 961	-49 739
	Extern revision	-16 750	-16 250
	Konsultkostnader	-164 174	-164 385
	Medlemsavgifter	-42 300	-42 300
	Föreningsverksamhet	-13 766	-18 750
	Övriga förvaltningskostnader	-8 924	-8 374
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-304 874	-301 097
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-282 100	-266 700
	Revisionsarvode	-4 836	-4 572
	Övriga arvoden	-17 463	-19 050
	Sociala avgifter	-84 062	-79 528
	Övriga personalkostnader	-24 107	-8 969
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-412 568	-378 818

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 490 966	-1 490 966
	Avskrivning på markanläggning	-103 809	-103 813
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 474	-19 377
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 609 249	-1 614 156
		2025-01-01	2024-01-01
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	71 795	70 634
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 174	4 123
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	75 969	74 757
		2025-01-01	2024-01-01
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-899 796	-842 849
	Övriga räntekostnader	-800	-1 063
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-900 596	-843 912

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 276 645	51 276 645
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 186 107	1 975 542
	Årets investeringar	0	210 565
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 862 752	58 862 752
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 892 480	-14 297 701
	Årets avskrivningar	-1 594 775	-1 594 779
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 487 255	-15 892 480
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 375 497	42 970 272
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 649 000	336 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 918 000	166 000
	<i>Summa</i>	143 567 000	159 502 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 493 000	41 493 000
	Varav i eget förvar	-30 000	-30 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 463 000	41 463 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	344 297	344 297
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	344 297	344 297
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-206 607	-187 230
	Årets avskrivningar	-14 474	-19 377
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-221 081	-206 607
	<i>Utgående redovisat värde</i>	123 216	137 690

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	526 412
	Årets investeringar	22 546	-315 848
	Omklassificering till byggnad	0	-210 565
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	22 546	0
Under år 2025 har föreningen startat ett nytt projekt, byggnation av miljörum, som är pågående i utgången av år 2025.			
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 657 526	1 885 488
	Övriga fordringar	182 070	178 041
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 839 596	2 063 529
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	12 408	21 426
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451 479	340 140
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	463 887	361 566
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 250 000	3 250 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 250 000	3 250 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,83%	2026-05-20	8 862 500	70 000
Nordea Hypotek AB	2,75%	2026-12-16	4 950 000	50 000
Nordea Hypotek AB	2,83%	2028-04-19	6 034 085	60 000
Nordea Hypotek AB	2,61%	2027-04-21	7 827 500	160 000
Nordea Hypotek AB	0,85%	2026-01-21	8 253 000	200 000
			35 927 085	540 000

Långfristig del	13 641 585
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 065 500
Kortfristig del	22 285 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	540 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	41 500	0
Källskatt & sociala avgifter	175 379	0
Inre fond	951 614	1 080 662
Övriga kortfristiga skulder	19 609	4 540
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 188 102	1 085 202

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	816 048	822 733
Upplupna räntekostnader	130 401	123 694
Övriga upplupna kostnader	227 882	431 339
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 174 331	1 377 766

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-06

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Partille, org.nr. 716408-5636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Partille för räkenskapsåret 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Partille för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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.

Partille

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evert Svenningsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mellangården i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Kosmidis

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 22:19:44



Mattias Ljunggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 13:17:43



Bo Gunnar Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 18:53:29



Andreas Kellett

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:29:32



Christer Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:41:18



Anne Jokelainen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:00:41



Evert Svenningsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 07:12:14



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:45:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mellangården i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Evert Svenningsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 07:14:35



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:44:54



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

(BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE REVIDERAS EJ)

MÅL OCH VISIONER

Genom medlemmarna ett bra boende med en ekonomi i balans.

Det är genom aktiva och engagerade medlemmar som vi skapar en stark förening. Innebörden med medlemskap och boende i bostadsrätt är att man äger och sköter föreningen tillsammans.

Våra mål

- Bibehålla och förbättra våra byggnaders goda standard. Detta gör vi genom att följa vår underhållsplan samt att årligen revidera denna.
- Lekplatser, grönområden och övrig utemiljö ska hålla en hög standard.
- Man ska känna sig välkommen när man kommer till vårt område.
- Ekonomi till dessa åtgärder får vi genom att avsätta pengar till underhållsfonderna.
- En aktiv fritidsverksamhet för att uppnå det goda boendet.



DET GODA BOENDET

Verksamhetsåret

Styrelsens verksamhet under året har i stort fungerat som vanligt. Styrelsen som valdes på stämman var dock tre ledamöter mindre än normalt. Detta har inneburit att styrelsen varit betydligt mindre än tidigare år vilket medfört en högre arbetsbelastning för ledamöterna.

Under verksamhetsåret har fokus legat på att utföra underhållsåtgärder enligt underhållsplan, vilket bland annat innefattat spolning av stammar i kök och badrum samt översyn av stammar, slamsugning av dagvattenbrunnar, linjemålning av parkeringsplatser och byte av skruvar och packningar till samtliga garagetak.

Några åtgärder som var planerade att genomföras under verksamhetsåret har skjutits fram till 2026. Detta avser lagning/utbyte av lekutrustning samt utbyte av fyra belysningspollare.

Styrelsen har under året hanterat fyra vattenskador i lägenheter. Besiktning av samtliga lägenheter har gjorts under året i syfte att minska risken för vattenskador. Detta arbete kommer fortsätta in på kommande år.

En felaktigt inredd vind i en lägenhet har åtgärdats.

Vidare har styrelsen arbetat med garaget bredvid soprummet som kommer att göras om till miljörum. Arbetet har innefattat sökande av bygglov för ändrad användning, projektering och upphandling. Medlemmarna har godkänt den ändrade användningen och kostnaden vid extra föreningsstämma under december månad. Planen är att ombyggnationen ska ske under första kvartalet 2026 och förhoppningsvis ska miljörummet kunna tas i drift under april månad.

Under verksamhetsåret har styrelsen valt att teckna HSB:s elavtal med Vattenfall. Det innebär att vi som förening tillsammans med andra föreningar som är med i detta avtal, upphandlar el i stora volymer tillsammans och till ett bättre pris.

Verksamhetsåret har präglats av ekonomisk stabilitet. För att ha en ekonomi i balans har avgifterna höjts 3,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2025 och en planerad avgiftshöjning med 2,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2026.

Under 2026 kommer uppskjutna åtgärder från verksamhetsåret, såsom utbyte/reparation av lekutrustning samt utbyte av fyra belysningspollare, att genomföras. Dessutom kommer det fortsatta arbetet med att förebygga vattenskador att fortsätta, vilket kommer innebära en del åtgärder i vissa lägenheter.

HSB-kod

Enligt tidigare beslut av föreningsstämma ska styrelsen arbeta efter HSB Kod, vilket är ett styrdokument för föreningsarbetet. Styrelsen har en stående punkt på dagordningen på varje styrelsemöte för att följa koden. Det finns också en arbetsordning för styrelsen som stöd i arbetet. Arbetsordningen revideras en gång per år i samband med det första styrelsemötet.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april.

Extra föreningsstämmor

Extra föreningsstämma hölls den 2 oktober, då följande frågor behandlades, anpassning av garage till miljörum, samt förslag om att förbjuda parkering av husbilar/husvagnar på föreningens parkeringsplatser.

Extra föreningsstämma hölls den 2 december, då följande fråga behandlades, anpassning av garage till miljörum.

Informationsmöte om budget

Informationsmöte om budget 2025 samt genomgång av underhållsplan genomfördes den 2 december.

Städdag

Inga städdagar genomfördes under året på grund av hög arbetsbelastning i styrelsen. Styrelsen har för avsikt att se över aktiviteter för medlemmar, däribland städdagar.

Övernattningsrum

Styrelsen ser över lokalen och övernattningsrummets utformning och möjligheten att installera digitala lås.

Expeditionstid

För att kunna ge bättre service till medlemmarna med de resurser styrelsen har är expeditionstiden sedan den 1 juli 2025 första helgfria måndagen i månaden kl.19.00-20.00. Mejl besvaras löpande.

Information till medlemmarna

Regelbunden information skickas till medlemmarna i huvudsak genom e-post. För särskild viktig information kan utskick ske genom mass-SMS. Föreningen har som avsikt att under kommande år helt digitalisera medlemsinformationen och kommunikationen med medlemmarna.

Det finns även möjlighet att ansluta sig till föreningens sida på appen Grannsamverkan och få veckovis information från polisen om brott i närområdet.

Kurser och konferenser

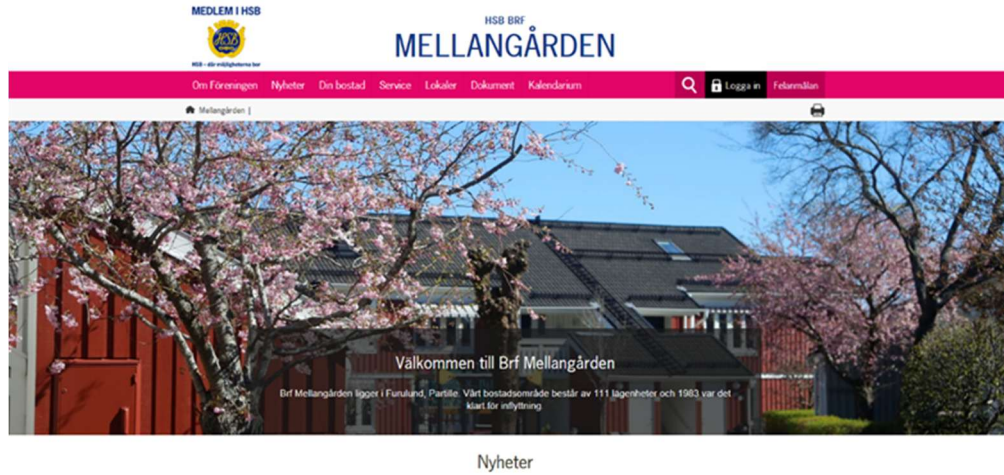
Några ur styrelsen har deltagit i digitala kurser anordnade av HSB Göteborg.

Den 17 maj träffades styrelsen på Nääs fabriker och genomförde en utvecklingskonferens för styrelsen.

Hemsida

Föreningens webbsidor ligger under HSB:s webbsidor. Adressen är:
<https://www.hsb.se/goteborg/brf/mellangarden/>

Hemsidan



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.