



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mellangården i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mellangården i Partille med säte i Partille org.nr. 716408-5636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9953
1	lokaler (hyresrätt)	61
111	garageplatser (upplåtna med bostadsrätt)	2150
46	parkeringsplatser	0
Totalt 269 objekt		12164

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.
Bo Magnusson	Ordförande	2014-04-28	
Christer Karlsson	Ledamot	2016-05-06	
Ralf Vässmar	Ledamot	2014-04-28	2023-11-26
Lena Thornblad	Ledamot	2021-06-23	
Anne Jokelainen	Ledamot	2020-06-26	
Thomas Kosmidis	Ledamot	2015-05-18	
Mattias Ljunggren	Ledamot	2019-05-07	
Danijela Gorcanac	Ledamot	2023-05-09	
Hermann Jóhannesson	Ledamot	2022-05-10	

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 25 medlemmar varav 22 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-03. På stämman deltog 20 medlemmar. Ärende på stämman var beslut om installation av laddstolpar för laddning av fordon.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-06. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar samt 4 genom fullmakt. Ärende på stämman var beslut om installation av laddboxar för laddning av elbilar samt godkännande av investeringskostnaden för installationen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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 2023-09-11.

Under året har följande investeringar gjorts

Investering och installation av nio laddstolpar med kapacitet för laddning av 18 fordon.
Utbyte av rör i undercentral.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation av fukt- och vattenskador i fyra lägenheter.

Sedan 2012 har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Byte av takfläktar samt spiskåpor och frånluftsventiler i samtliga lägenheter.
2013	Taksäkring samt montering av snörasskydd.
2013-2014	Modernisering av värmesystem.
2014	Byggnad av ny miljöstation för lampåtervinning.
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.

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

Årtal	Ändamål
2024	Spolning av stammar i kök och badrum. OVK-besiktning samt rensning av ventilationskanaler.
2025	Inga större åtgärder är planerade.
2026	Inga större åtgärder är planerade.
2027	Planeras att genomföra asfaltering av hela området. Byte av betongplattor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	283	317	273	334	330
Skuldsättning, kr/kvm	3 120	3 815	3 863	3 911	3 955
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 136	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	166	138	157	129	117
Årsavgifter, kr/kvm	749	774	759	744	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	802	788	748	752
Nettoomsättning, tkr	9 310	8 006	7 732	7 522	7 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 479	1 626	-2 280	1 150	1 727
Soliditet, %	16	13	10	14	12

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

År 2023 beräknas även garageytan med i föreningens totala bostadsrättsyta eftersom garagen är upplåtna med bostadsrätt. Detta påverkar årets nyckeltal där formel för nyckeltalet beräknas med kvm.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även årsavgifter Elintäkter samt årsavgifter Informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	3 777 616	0	1 227 864	5 005 480
S:a bundet eget kapital, kr	6 405 035	0	1 227 864	7 632 899
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 928 201	1 625 518	-1 227 864	-1 530 547
Årets resultat, kr	1 625 518	-1 625 518	1 478 957	1 478 957
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-302 683	0	251 093	-51 590
S:a eget kapital, kr	6 102 352	0	1 478 957	7 581 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 372 136 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	-302 683
Årets resultat, kr	1 478 957
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	372 136
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-51 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-51 590

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 310 311	8 006 041
Övriga rörelseintäkter	Not 2	962 594	75 751
Summa rörelseintäkter		10 272 905	8 081 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 504 242	-3 723 039
Underhållskostnader	Not 4	-372 136	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 741	-235 994
Personalkostnader	Not 6	-383 890	-491 779
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 593 102	-1 570 401
Summa rörelsekostnader		-8 107 110	-6 021 213
Rörelseresultat		2 165 795	2 060 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 731	6 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-693 569	-441 191
Summa finansiella poster		-686 838	-435 061
Årets resultat	Not 10	1 478 957	1 625 518

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	44 354 486	45 539 693
Inventarier	Not 12	157 067	104 695
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	526 413	454 192
		<u>45 037 966</u>	<u>46 098 580</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		45 038 466	46 099 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	6	9
Övriga fordringar	Not 16	2 283 889	1 579 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	450 835	419 149
		<u>2 734 730</u>	<u>1 998 288</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 734 730	1 998 288
Summa tillgångar		48 773 196	48 097 368

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 627 419	2 627 419
Underhållsfond	5 005 480	3 777 616
	<u>7 632 899</u>	<u>6 405 035</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 530 547	-1 928 201
Årets resultat	1 478 957	1 625 518
	<u>-51 590</u>	<u>-302 683</u>
Summa eget kapital	7 581 309	6 102 352
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 14 547 085	29 809 585
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	23 410 000	8 637 500
Leverantörsskulder	822 994	905 849
Skatteskulder	15 581	15 174
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 222 407	1 452 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 173 820	1 174 875
	<u>26 644 802</u>	<u>12 185 431</u>
Summa skulder	41 191 887	41 995 016
Summa Eget kapital och skulder	48 773 196	48 097 368

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 478 957	1 625 518
Avskrivningar	1 593 102	1 570 401
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 072 059	3 195 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 286	6 767
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-313 129	373 424
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 679 644	3 576 110
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-460 738	-9 187 471
Investeringar i markanläggningar	0	-667 664
Investeringar i maskiner/inventarier	-71 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-532 488	-9 855 135
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-490 000	-490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-490 000	-490 000
Årets kassaflöde	1 657 156	-6 769 025
Likvida medel vid årets början	1 559 785	8 328 810
Likvida medel vid årets slut	3 216 941	1 559 785

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	15-40 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-25 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 280 246	7 702 248
Årsavgifter Informationsöverföring	343 656	343 656
Hyror	46 018	55 896
Årsavgifter Elintäkter	437 343	0
Elintäkter billaddning	12 951	0
Ovriga intäkter	190 097	164 246
Bruttoomsättning	9 310 311	8 266 046
Avsatt till inre fond	0	-260 005
	9 310 311	8 006 041
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Länsförsäkringar	20 885	21 873
Försäkringsersättning	898 988	53 878
Beviljat elstöd	42 721	0
	962 594	75 751
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	727 253	667 544
Reparationer	1 508 509	583 976
El	692 942	255 364
Uppvärmning	796 900	731 628
Vatten	525 757	400 023
Sophämtning	169 421	169 831
Ovriga avgifter	202 661	201 260
Förvaltningsarvoden	278 091	267 047
Datakommunikation	365 708	364 058
Övriga driftskostnader	236 999	82 308
	5 504 242	3 723 039
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	187 093	0
Byggnad utvändigt	46 768	0
Markytor	138 275	0
	372 136	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	181 399	173 629
Medlemsavgifter	42 300	42 300
Övriga externa kostnader	30 042	20 065
	253 741	235 994
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	260 051	308 501
Revisorsarvode	4 458	4 260
Löner och andra ersättningar	18 575	17 750
Sociala kostnader	73 285	82 244
Kurser och konferenser	27 521	79 024
	383 890	491 779
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 490 966	1 465 065
Markanläggningar	82 758	93 133
Inventarier	19 378	12 203
	1 593 102	1 570 401
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	303	15
Övriga ränteintäkter	6 428	6 115
	6 731	6 130
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	692 698	440 331
Övriga finansiella kostnader	871	860
	693 569	441 191

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 10		
Årets resultat		
Redovisat resultat	1 478 957	1 625 518
Reservering till underhållsfond	-1 600 000	-2 200 000
Disposition ur underhållsfond	372 136	0
Resultat efter underhållspåverkan	251 093	-574 482

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 888 128	42 154 848
Årets investeringar	388 517	8 733 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 276 645	50 888 128
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 732 436	-10 267 371
Årets avskrivningar	-1 490 966	-1 465 065
Utgående avskrivningar	-13 223 402	-11 732 436
Bokfört värde byggnader	38 053 243	39 155 692
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 975 542	1 307 878
Årets investeringar	0	667 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 975 542	1 975 542
Ingående ackumulerade avskrivningar	-991 541	-898 408
Årets avskrivningar	-82 758	-93 133
Utgående avskrivningar	-1 074 299	-991 541
Bokfört värde markanläggningar	901 243	984 001
Bokfört värde mark	5 400 000	5 400 000
Bokfört värde byggnader och mark	44 354 486	45 539 693
Taxeringsvärde för Skultorp 1:767		
Byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	336 000	336 000
	109 336 000	109 336 000
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	166 000	166 000
	50 166 000	50 166 000
Taxeringsvärde totalt	159 502 000	159 502 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	41 493 000 30 000	41 493 000 30 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	272 547	272 547
Årets investeringar	71 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	344 297	272 547
Ingående avskrivningar	-167 852	-155 649
Årets avskrivningar	-19 378	-12 203
Utgående avskrivningar	-187 230	-167 852
Bokfört värde	157 067	104 695
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IMD EI		
Ingående värde	454 192	0
Årets kostnader	31 454	454 192
Aktivering avslutat projekt	-485 646	0
Utgående värde	0	454 192
Laddstolpar		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	526 413	0
Utgående värde	526 413	0

Projektet beräknas pågå till år 2024. Inväntar beviljat bidrag från Naturvårdsverket Klimatklivet.

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	6	9			
	<u>6</u>	<u>9</u>			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 216 941	1 559 785			
Skattefordringar	42 858	0			
Skattekonto	15 648	15 345			
Övrigt	8 442	4 000			
	<u>2 283 889</u>	<u>1 579 130</u>			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	428 197	407 799			
Upplupna intäkter	22 638	11 350			
	<u>450 835</u>	<u>419 149</u>			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-10-31	2024-04-30	6 mån	3,60%	1 000 000
					<u>1 000 000</u>
Fasträntepaceringar					0
					<u>1 000 000</u>
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758268945	2,46%	2024-05-15	9 002 500	70 000
Nordea Hypotek AB	39758338250	4,481%	2024-04-19	8 147 500	160 000
Nordea Hypotek AB	39788945945	1,30%	2024-12-18	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788965539	0,89%	2025-04-16	6 154 085	60 000
Nordea Hypotek AB	39798263421	0,85%	2026-01-21	8 653 000	200 000
				<u>37 957 085</u>	<u>490 000</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till					490 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					<u>22 920 000</u>
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					23 410 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 547 085
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 507 085
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				0	53 497
Inre fond				1 222 407	1 398 536
				<u>1 222 407</u>	<u>1 452 033</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	124 510	63 635
Övriga upplupna kostnader	292 292	409 119
Förutbetalda hyror och avgifter	757 018	702 121
	1 173 820	1 174 875

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

Anne Jokelainen

Bo Magnusson

Christer Karlsson

Danijela Gorcanac

Hermann Jóhannesson

Lena Thornblad

Mattias Ljunggren

Thomas Kosmidis

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Evert Svenningsson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Gothenburg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evert Svenningsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mellangården i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:21:31



MATTIAS LJUNGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 07:08:49



HERMANN JÓHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:02:10



DANIJELA GORCANAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:07:40



CHRISTER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:36:57



ANNE JOKELAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 09:14:07



THOMAS KOSMIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:25:42



LENA THORNBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 07:22:23



EVERT SVENNINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 09:26:19



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 11:08:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-06 kl. 09:28:48



EMIL PERSSON

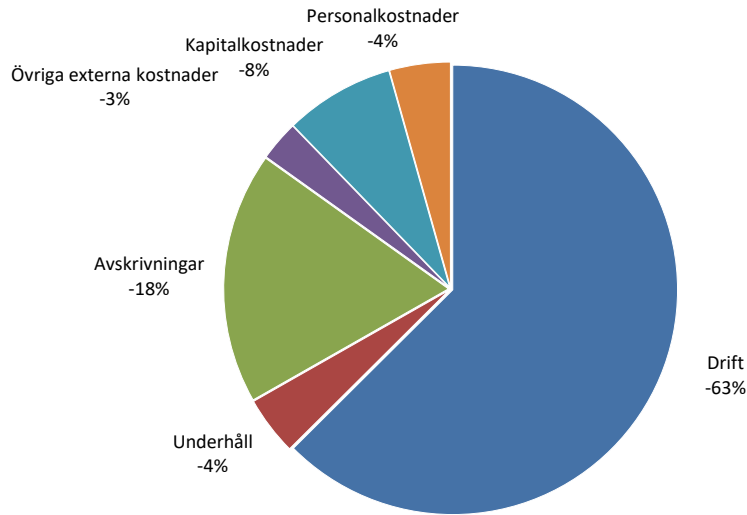
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 11:08:37

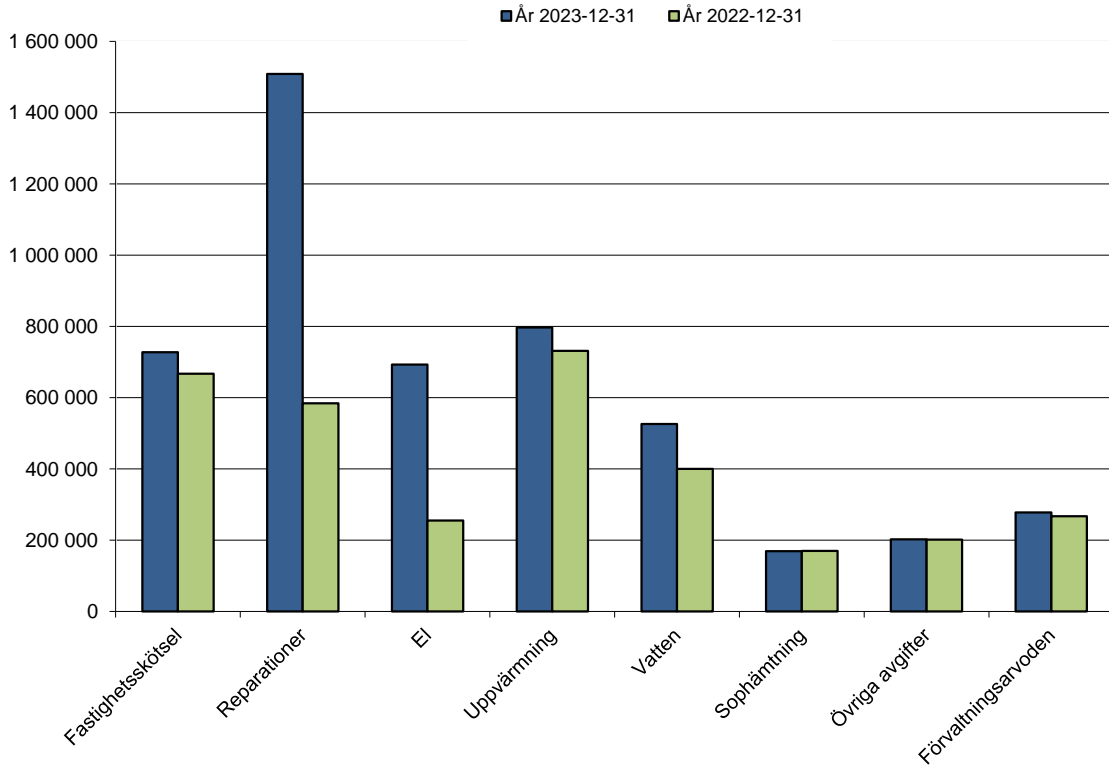




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 underhållsplan samt att årligen revidera densamma.
- Lekplatser, grönområden och övrig utemiljö skall hålla en hög standard.
- Man skall 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

Det första hela året efter pandemin har präglats av extra fokus på den ekonomiska situationen för att försöka hålla ner föreningens kostnader och därmed också avgifterna. I tider med hög inflation, ökade matpriser, höga räntor och ökade energipriser är många hårt drabbade. Dessvärre är det svårt att helt undvika avgiftshöjningar i sådana tider som vi befinner oss i. Inför 2023 höjde samtliga av föreningens leverantörer sina priser kraftigt. Samtidigt omsattes ett av föreningens lån om 8,30 Mkr med 0,74 procents ränta till 3,90 procents ränta. Vidare steg driftkostnaderna (el, fjärrvärme, VA, varmvatten och sophämtning) kraftigt. Styrelsen beslutade att inte avsätta några medel till medlemmarnas inre fond under 2023, men var ändå tvungen att höja avgifterna med 7,5 procent från den 1 januari 2023. Höjningen var nödvändig för att klara föreningens mål att ha en ekonomi i balans, klara av ökade kostnader samt underhålla föreningens fastighet. Kostnadsökningarna har fortsatt och när styrelsen gjorde budgeten för 2024 under oktober månad bestämdes att avgifterna för 2024 behövde höjas med 7,0 procent.

Styrelsen har arbetat med att se över möjliga sätt att minska föreningens kostnader och det arbetet kommer att fortsätta under nästa verksamhetsår, bl.a. med konkurrensutsättning av vissa tjänster. En annan sak som kostar föreningen mycket är vattenskador, som är en allt vanligare förekommande skadeorsak i föreningen. Antalet vattenskador i lägenheter varierar från år till år, under 2023 hade vi fyra vattenskador, men året innan hade vi sju stycken. Vattenskador är av olika storlek, men vissa oturliga år är dessa väldigt kostsamma, även om försäkringskyddet täcker en del. Styrelsen har påbörjat ett arbete för att arbeta förbyggande med vattenskador och målet är att minimera antalet vattenskador och hålla föreningens kostnader på en så låg nivå som möjligt.

Verksamhetsåret 2023 är det hela första året som vi har haft IMD för el (individuellt mätning och debitering). El-priserna har vissa perioder varit höga, men på sikt kommer samtliga medlemmar att gynnas av att vi gått över till IMD. Föreningen har under året haft ett rörligt el-avtal med Luleå Energi. Styrelsen undersöker regelbundet möjligheterna att teckna ett bundet el-avtal men det har inte varit fördelaktigt att göra det under året.

Föreningen fyllde 40 år under verksamhetsåret. Styrelsen hade planer att anordna en tillställning för samtliga boende i föreningen. Dessvärre var intresset för detta väldigt lågt varför detta ställdes in.

Fokus i övrigt har legat på installation av laddstolpar. Under augusti månad har nio stycken laddstolpar med kapacitet för laddning av 18 fordon uppförts på den nedre parkeringen. Detta i anledning av den ökade efterfrågan av laddmöjligheter för fordon både av medlemmar men också av presumtiva köpare av lägenheter. Kostnaden uppgick till cirka 500.000 kr, varav föreningen ansökte och erhöll statligt stöd med hälften av denna summa. Andelen som nyttjar laddstolparna och laddar sina bilar hos föreningen ökar för varje månad.

Styrelsens arbete har i övrigt fungerat som vanligt. Några större underhållsåtgärder har inte genomförts under året.

Under 2024 är inga större åtgärder planerade. Några mindre åtgärder som spolning av stammar i kök och badrum, OVK-besiktning samt rensning av ventilationskanaler är dock planerade.

Övernattningsrum

Övernattningsrummet har varit uthyrt 27 nätter under 2023.

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.

Expeditionstid

För att kunna ge bättre service till medlemmarna med de resurser styrelsen har beslutades ändring av expeditionstiden. Fr.o.m. den 1 oktober 2023 är tiden för expeditionen helgfria måndagar jämna veckor kl.18.00-19.00. Mejl besvaras löpande.

Information till medlemmarna

Regelbunden information skickas till medlemmarna i huvudsak genom e-post, genom att läggas ut på föreningens hemsida samt på föreningens anslagstavla. För särskild viktig information kan utskick ske genom mass-SMS. Informationsmöte för budget hölls den 16 november.

Aktivitetsdag

En aktivitetsdag har genomförts under verksamhetsåret. Vårens aktivitetsdag genomfördes 6 maj. Våra gemensamma ytor fräschades upp och vi utförde även underhållsarbeten. Deltagarna serverades korb, bröd och fika. Aktivitetsdagarna är bra tillfällen att träffas i området för att få en bra gemenskap mellan medlemmarna. De numera traditionella lotteriet avslutade dagen. Höstens aktivitetsdag som var planerad till den 21 oktober ställdes in på grund av lågt deltagande och dåligt väder.

Kurser och konferenser

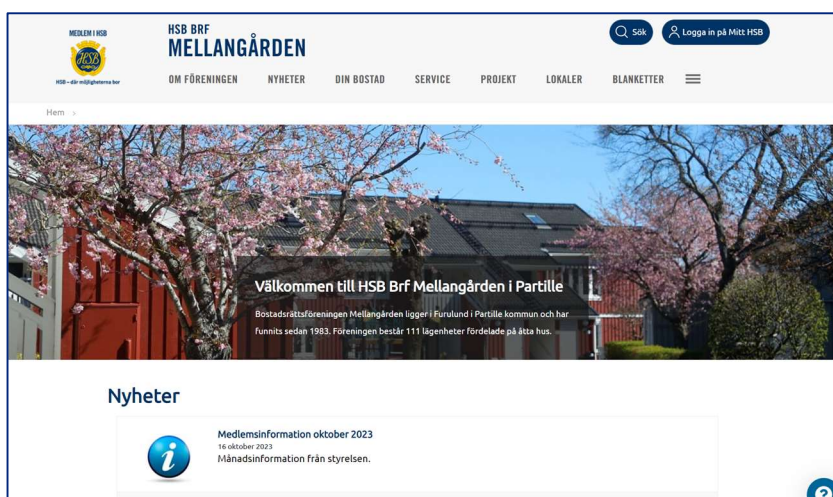
Några ur styrelsen har deltagit i digitala kurser anordnade av HSB Göteborg.

Den 23-24 september träffades styrelsen på Säröhus och genomförde utvecklingskonferens.

Hemsida

Föreningens webbsidor ligger under HSB:s webbsidor. Hemsidan uppdateras löpande.

Adressen är: www.brfmellangarden.se



ÖVRIG INFORMATION

Efter de senaste årens projekt med övergång till IMD för el samt installation av laddstolpar arbetar styrelsen just nu med frågan om solceller på hustaken.

Andra frågor som styrelsen arbetar är avfallshanteringen inför eventuella framtida förändringar.

Garaget som Fastighetservice har hyrt under många år sades upp till upphörande till den 31 december 2023. Anledningen var att Fastighetservice från årsskiftet flyttat sin verksamhet till Stenkullen. Styrelsen arbetar med frågan om vad garaget ska användas till i framtiden.

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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.