



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 288 kr/kvm	 Investeringsbehov 319 kr/kvm	 Skuldsättning 2 998 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 174 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 806 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mellangården i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
288 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

Sparandet ligger på en hög nivå enligt HSB:s riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
319 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 arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB Göteborg. Enligt investeringsplanen utgör byte av fönsterdörrar (balkong- och altandörrar) och badrumsfönster under 2026 och målning av garagen under 2028 de största investeringarna för de kommande fem åren.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 998 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

Skuldsättningen är enligt de riktvärden som finns låg. Föreningen har amorterat 490 000 kronor om året de senaste åren. Under 2024 gjordes även en engångsamortering om 1 Mkr.

Från och med 2025 kommer amortering ske på samtliga lån med 540 000 kr om året. Den ökade amorteringen beror på att amortering sker på ett lån som tidigare inte har amorterats.

Något behov av lånefinansiering bedöms inte föreligga de närmsta åren.

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

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten. Om inslagen inriktning av ekonomistyrning med dess investeringar och lånebehov bibehålls av kommande styrelser bedöms känsligheten att ligga på en låg nivå de närmaste åren.

NYCKELTAL



Energikostnad
174 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

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden. Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och 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
806 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 arbetar med en 50-årig investeringsplan samt en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Det ligger en jämn plan med 1-2 procents höjning årligen för att föreningen inte ska hamna i sämre ekonomisk ställning vid utgången av år 2029 för detta jämfört med idag.

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 2024

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. 2025-05-31.

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.
Bo Magnusson	Ledamot	2014-04-28	
Thomas Kosmidis	Ordförande	2024-05-28	
Christer Karlsson	Ledamot	2016-05-06	
Ralf Vässmar	Ledamot	2014-04-28	2024-01-12
Lena Thornblad	Ledamot	2021-06-23	
Anne Jokelainen	Ledamot	2020-06-26	
Mattias Ljunggren	Ledamot	2019-05-07	
Danijela Gorcanac	Ledamot	2023-05-09	2024-10-23
Andreas Kellett	Ledamot	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Magnusson, Lena Thornblad, Mattias Ljunggren.

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), Xiao Chun Lin samt Clara Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 41 medlemmar varav 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-09-03.

Under året har följande investeringar gjorts

Inga investeringar har gjorts under året.

Under året har följande underhåll gjorts

- OVK-besiktning samt rensning av ventilationskanaler.
- Kontroll av radonvärden samt åtgärder vid behov.
- Vaxning av samtliga ytterdörrar.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation av fukt- och vattenskador i fyra lägenheter.

Under året har följande avtal tecknats

Det befintliga avtalet med HSB Göteborg avseende teknisk förvaltning (fastighetsskötsel) sades upp och konkurrensutsattes. Offert begärdes in av fem leverantörer, varav fyra lämnade offert. Nytt avtal tecknade med HSB Göteborg att gälla från och med 2025-01-01.

Under senaste tio åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013-2014	Modernisering av värmesystem.
2014	Byggande 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.
2023	Investering och installation av nio laddstolpar med kapacitet för laddning av 18 fordon. Utbyte av kallvattenrör i undercentral.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Spolning av stammar i kök och badrum samt översyn av stammar. Linjemålning av parkeringsplatser. Byte av skruvar och packningar till garagetak. Byte av fyra belysningspollare. Översyn och reparation av lekutrustning. Slamsugning av dagvattenbrunnar.
2026	Byte av fönsterdörrar (balkong- och altandörrar) och badrumsfönster.
2027	Inga åtgärder planerade.
2028	Målning av garagen.
2029	Översyn och reparation av lekutrustning. Byte av styr- och regleringsenhet i undercentral.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	288	283	317	273	334
Skuldsättning, kr/kvm	2 998	3 120	3 815	3 863	3 911
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 013	3 136	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	174	166	138	157	129
Årsavgifter, kr/kvm	806	749	774	759	744
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	845	802	788	748
Nettoomsättning, tkr	10 031	9 310	8 006	7 732	7 522
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 631	1 479	1 626	-2 280	1 150
Soliditet, %	19	16	13	10	14

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. Fr.o.m. år 2023 beräknas även garageyta, som är upplåtna med bostadsrätt, in i föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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 BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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	5 005 480	0	1 343 150	6 348 630
S:a bundet eget kapital, kr	7 632 899	0	1 343 150	8 976 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 530 547	1 478 957	-1 343 150	-1 394 740
Årets resultat, kr	1 478 957	-1 478 957	1 631 417	1 631 417
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-51 590	0	288 267	236 677
S:a eget kapital, kr	7 581 309	0	1 631 417	9 212 726

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 256 850 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	-51 590
Årets resultat, kr	1 631 417
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	236 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	236 677
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	10 030 822	9 310 311	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 397	962 594	
Summa Rörelseintäkter		10 099 219	10 272 905	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-5 404 576	-5 905 369	
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 097	-224 749	
Personalkostnader	Not 6	-378 818	-383 890	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 614 156	-1 593 102	
Summa Rörelsekostnader		-7 698 647	-8 107 110	
Rörelseresultat		2 400 572	2 165 795	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 757	6 731	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-843 912	-693 569	
Summa Finansiella poster		-769 155	-686 838	
Resultat efter finansiella poster		1 631 417	1 478 957	
Resultat före skatt		1 631 417	1 478 957	
Årets resultat		1 631 417	1 478 957	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	42 970 272	44 354 486
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	137 690	157 067
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	526 412
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 107 962	45 037 966
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		43 108 462	45 038 466

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 445	6
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 063 529	2 283 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	361 566	450 835
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 426 540	2 734 730
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 250 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 250 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 305	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 305	0
Summa Omsättningstillgångar		5 684 845	3 734 730
Summa Tillgångar		48 793 307	48 773 196



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 627 419	2 627 419
Fond för yttre underhåll	6 348 630	5 005 480
Summa Bundet eget kapital	8 976 049	7 632 899

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 394 740	-1 530 547
Årets resultat	1 631 417	1 478 957
Summa Fritt eget kapital	236 677	-51 590

Summa Eget kapital	9 212 726	7 581 309
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 065 500	14 547 085
Summa Långfristiga skulder		22 065 500	14 547 085

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 401 585	23 410 000
Leverantörsskulder		635 108	822 994
Skatteskulder		15 420	15 581
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 085 202	1 230 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 377 766	1 166 067
Summa Kortfristiga skulder		17 515 081	26 644 802

Summa Skulder		39 580 581	41 191 887
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		48 793 307	48 773 196
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 400 572	2 165 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 614 156	1 593 102
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 614 156	1 593 102
Erhållen ränta	53 331	6 731
Erlagd ränta	-844 728	-632 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 223 331	3 132 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 837	-79 286
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-120 490	-374 004
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-122 327	-453 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 101 004	2 679 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	315 848	-532 488
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	315 848	-532 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 490 000	-490 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 490 000	-490 000
Årets kassaflöde	1 926 852	1 657 156
Likvida medel vid årets början	3 216 941	1 559 785
Likvida medel vid årets slut	5 143 792	3 216 941

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:	5-15 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.

Beskattnings

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 859 516	8 280 246
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	557 395	437 343
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	343 656	343 656
	Hyror garage och parkeringsplatser	24 996	39 268
	Hyror förbrukningsbaserad	70 088	12 951
	Övriga primära intäkter	200 167	196 847
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 055 818	9 310 311
	Hyresbortfall	-24 996	0
	<i>Summa</i>	-24 996	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 030 822	9 310 311

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	54 830	898 988
	Övriga sekundära intäkter	13 567	63 606
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	68 397	962 594

I övriga sekundära intäkter ingår återbäring från Länsförsäkringar med 13 567 kr (fg år 20 885 kr)

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-776 688	-695 651
	Snö och halk-bekämpning	-140 250	-129 688
	Reparationer	-423 914	-307 512
	Planerat underhåll	-256 850	-372 136
	Försäkringsskador	-457 790	-1 200 997
	Ei	-638 325	-692 942
	Uppvärmning	-929 270	-796 900
	Vatten	-547 352	-525 757
	Sophämtning	-174 429	-169 421
	Fastighetsförsäkring	-225 828	-202 661
	Kabel-TV och bredband	-352 116	-352 214
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-185 950	-181 399
	Förvaltningsavtalskostnader	-295 813	-278 091
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 404 576	-5 905 369

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 299	-15 434
	Administrationskostnader	-49 739	-30 349
	Extern revision	-16 250	-18 125
	Konsultkostnader	-164 385	-88 500
	Medlemsavgifter	-42 300	-42 300
	Föreningsverksamhet	-18 750	-23 832
	Övriga förvaltningskostnader	-8 374	-6 210
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-301 097	-224 749
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-266 700	-260 051
	Revisionsarvode	-4 572	-4 458
	Övriga arvoden	-19 050	-18 575
	Sociala avgifter	-79 528	-73 285
	Övriga personalkostnader	-8 969	-27 521
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-378 818	-383 890
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 490 966	-1 490 966
	Avskrivning på markanläggning	-103 813	-82 758
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 377	-19 378
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 614 156	-1 593 102
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	70 634	6 100
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 123	631
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	74 757	6 731
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-842 849	-692 698
	Övriga räntekostnader	-1 063	-871
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-843 912	-693 569

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 276 645	50 888 128
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 975 542	1 975 542
	Årets investeringar	210 565	388 517
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 862 752	58 652 187
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 297 701	-12 723 977
	Årets avskrivningar	-1 594 779	-1 573 724
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 892 480	-14 297 701
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 970 272	44 354 486
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	336 000	336 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	166 000	166 000
	<i>Summa</i>	159 502 000	159 502 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	344 297	272 547
	Årets investeringar	0	71 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	344 297	344 297
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-187 230	-167 852
	Årets avskrivningar	-19 377	-19 378
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-206 607	-187 230
	<i>Utgående redovisat värde</i>	137 690	157 067

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	526 412	454 192
Årets investeringar	-315 848	72 220
Omklassificering till byggnad	-210 565	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	526 412

Föreningen har erhållit bidrag från Naturvårdsverket på 210 565 kr samt yrkat fullt momsavdrag på 105 282 kr från Skatteverket på investerings kostnaden av laddstolpar.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 885 488	2 216 941
Övriga fordringar	178 041	66 948
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 063 529	2 283 889

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	21 426	6 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 140	444 735
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	361 566	450 835

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 250 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 250 000	1 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,4%	2025-01-19	7 987 500	160 000
Nordea Hypotek AB	3,83%	2026-05-20	8 932 500	70 000
Nordea Hypotek AB	2,75%	2026-12-16	5 000 000	50 000
Nordea Hypotek AB	0,89%	2025-04-15	6 094 085	60 000
Nordea Hypotek AB	0,85%	2026-01-21	8 453 000	200 000
			36 467 085	540 000
Långfristig del			22 065 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			320 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 081 585	
Kortfristig del			14 401 585	
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			2,41%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	1 080 662	1 222 407
Övriga kortfristiga skulder	4 540	7 753
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 085 202	1 230 160

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	822 733	749 265
Upplupna räntekostnader	123 694	124 510
Övriga upplupna kostnader	431 339	292 292
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 377 766	1 166 067

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.

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 2024. 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 2024 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. Risker 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 2024 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evert Svenningsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-10 kl. 23:40:42



MATTIAS LJUNGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 19:04:50



BO MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 18:39:59



ANDREAS KELLETT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 18:42:46



CHRISTER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 10:05:14



ANNE JOKELAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 11:35:22



LENA THORNBLOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 13:33:04



EVERT SVENNINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 15:31:48



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 08:49:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-13 kl. 15:32:59



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 08:50:55



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

(BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE REVIDERAS EJ)

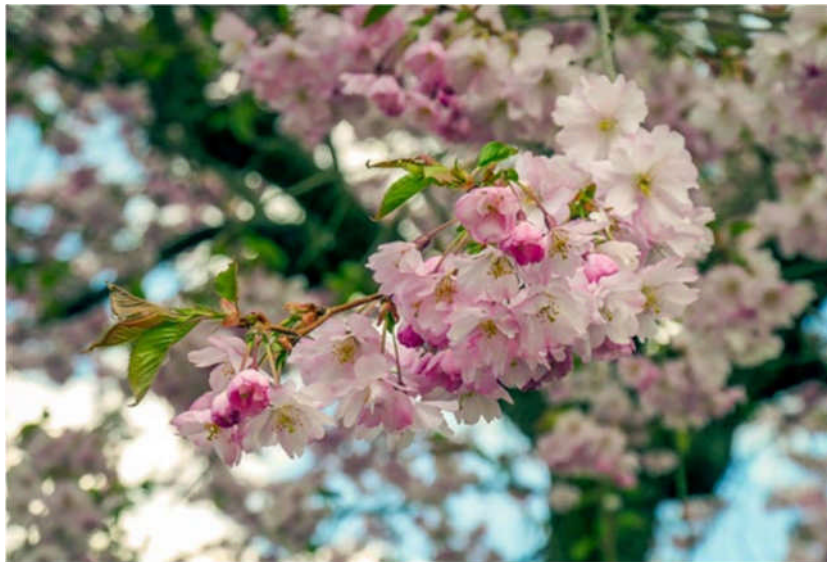
MÅL OCH VISIONER

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 en ledamot mindre än normalt. Dessutom har en ledamot lämnat styrelsen under verksamhetsåret. Detta har inneburit att styrelsen varit betydligt mindre än normalt vilket medfört en högre arbetsbelastning för ledamöterna.

Under verksamhetsåret har fokus bl.a. legat på att genomföra lagstadgad OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och rensning av ventilationskanaler samt radonmätning. Efter vissa anmärkningar och åtgärder har föreningen erhållit godkänt OVK-protokoll. När det gäller radonmätning pågick vid verksamhetsårets slut fortfarande mätningar i fyra lägenheter som hade för höga värden vid första mätningen. Föreningen räknar med att erhålla godkänt resultat för dessa kvarvarande lägenheter under första kvartalet 2025. Samtliga ytterdörrar har vaxats för att skydda dörrarna och för att dessa ska bibehålla sin glans.

Några åtgärder som var planerade att genomföras under verksamhetsåret har skjutits fram till 2025. Detta avser linjemålning av parkeringsplatser, spolning av stammar i kök och badrum samt översyn av stammar.

Styrelsen har under året hanterat fyra vattenskador i lägenheter.

Arbete har pågått med garaget bredvid soprummet som styrelsen avser att göra om till miljörum för återvinning. Arbete med sökande av bygglov för ändrad användning av garaget pågår.

Styrelsen har under året sagt upp och konkurrerats ut det tekniska avtalet (fastighetskötseln) med HSB Göteborg. Styrelsen har i sitt arbete med kontakter med leverantörer samordnat detta med vår grannförening Brf Storängen. I upphandlingen gjordes en rejäl översyn av innehållet i det tidigare avtalet innebärande att moment som sällan sker rensats ut och frekvensen på olika arbetsuppgifter har ändrats. Offerter begärdes in av fem leverantörer, varav fyra lämnade offert. Efter utvärdering valde styrelsen att teckna nytt avtal med HSB Göteborg som gäller fr.o.m. den 1 januari 2025 eftersom det var billigast. Avtalet gäller till att börja med ett år, med automatisk förlängning med ett år i taget om det inte sägs upp. Även om det gamla och det nya avtalet inte helt kan jämföras, innebär det nya avtalet en sänkning av föreningens fasta kostnad med cirka 25 procent.

Under verksamhetsåret har tre offerter begärts in från föreningens el-leverantör Luleå Energi för att se om det varit prisvärt att binda föreningens el-avtal. Det har dock inte varit aktuellt att göra det på grund av höga priser. Styrelsen håller på att titta på att möjligtvis övergå till HSB:s elavtal med Vattenfall.

Verksamhetsåret har präglats av ekonomisk stabilitet. Dessvärre har den ekonomiska oron i vår omvärld, inte helt återgått till normalt läge vilket renderat att föreningens kostnader ökat mer än normalt. För att ha en ekonomi i balans har avgifterna höjts 7,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2024 och en planerad avgiftshöjning med 3,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2025.

Under 2025 kommer uppsjutna åtgärder från verksamhetsåret, såsom spolning av stammar i kök och badrum och översyn av stammar samt linjemålning av parkeringsplatser, att genomföras. Dessutom kommer vi att byta samtliga skruvar och packningar till garagetaken eftersom dessa är

utjätta och det läcker in i många garage. Vi kommer vidare att byta ut fyra belysningspollare som är gamla och trasiga. Våra lekplatser kommer ses över och lekutrustning kommer att repareras eller bytas ut. Vi kommer även att slamsuga samtliga dagvattenbrunnar.

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.

Informationsmöte om budget

Informationsmöte om budget 2025 samt genomgång av underhållsplan genomfördes den 19 november.

Städdag

Två städdagar har genomförts under verksamhetsåret, den 25 maj och den 19 oktober. 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 båda dagarna.

Övernattningsrum

Övernattningsrummet har varit uthyrt 41 nätter under 2024.

Under verksamhetsåret har digital bokning samt betalning via Swish införts. Vi har även tagit bort kravet på deposition. 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 oktober 2023 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. För särskild viktig information kan utskick ske genom mass-SMS.

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.

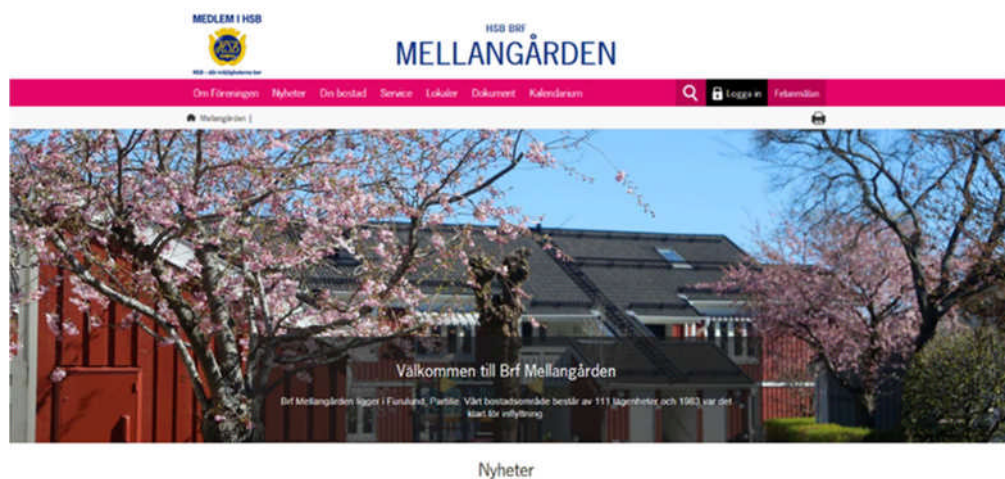
Den 9 november träffades styrelsen på Näs fabriker och genomförde en utvecklingskonferens.

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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 star något i årsredovisningen.