



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MELLANGÅRDEN I PARTILLE



Org. nr: 716408-5636

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022.01.01 - 2022.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mellangården i Partille med säte i Partille org.nr. 716408-5636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017-07-25.

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. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
112	garageplatser	0
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9953
1	lokaler (hyresrätt)	61
46	parkeringsplatser	0
Totalt 270 objekt		10014

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

Till varje bostadsrätt hör 1 st garage.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bo Magnusson	Ordförande	2014-04-28
Christer Karlsson	Ledamot	2016-05-06
Ralf Vässmar	Ledamot	2014-04-28
Lena Thornblad	Ledamot	2021-06-23
Anne Jokelainen	Ledamot	2020-06-26
Thomas Kosmidis	Ledamot	2015-05-18
Mattias Ljunggren	Ledamot	2019-05-07
Húni Jóhannesson	Ledamot	2022-05-10
Hermann Jóhannesson	Ledamot	2022-05-10

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Magnusson, Ralf Vässmar, Thomas Kosmidis, Mattias Ljunggren.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

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 2022-04-28. På stämman deltog 29 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2023-01-01 är registrerad.
Styrelsen har beslutat att pausa avsättning till föreningens inre fond för år 2023.

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 den 2021-09-21.

Under året har följande investeringar gjorts

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.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation av fukt- och vattenskador i sju 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 påkörningskydd 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.

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

Årtal	Ändamål
2023-2026	Inga större åtgärder är planerade.
2027	Planeras att genomföra asfaltering av hela området. Byte av betongplattor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	317	273	334	330	344
Skuldsättning, kr/kvm	3 815	3 863	3 911	3 955	4 000
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	138	157	129	117	130
Driftskostnad, kr/kvm	393	444	343	346	319
Årsavgifter, kr/kvm	774	759	744	736	736
Totala intäkter, kr/kvm	802	788	748	752	742
Nettoomsättning, tkr	8 006	7 732	7 522	7 439	7 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 626	-2 280	1 150	1 727	914
Soliditet, %	13	10	14	12	8

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 627 419	0	0	2 627 419
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 577 616	0	2 200 000	3 777 616
S:a bundet eget kapital, kr	4 205 035	0	2 200 000	6 405 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 551 450	-2 279 652	-2 200 000	-1 928 201
Årets resultat, kr	-2 279 652	2 279 652	1 625 518	1 625 518
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	271 798	0	-574 482	-302 683
S:a eget kapital, kr	4 476 833	0	1 625 518	6 102 352

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	271 798
Årets resultat, kr	1 625 518
Reservation till underhållsfond, kr	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-302 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-302 683

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 006 041	7 732 301
Övriga rörelseintäkter	Not 2	75 751	209 855
Summa rörelseintäkter		8 081 792	7 942 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 723 039	-4 260 437
Underhållskostnader	Not 4	0	-4 465 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 994	-213 268
Personalkostnader	Not 6	-491 779	-366 432
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 570 401	-568 950
Summa rörelsekostnader		-6 021 213	-9 874 235
Rörelseresultat		2 060 579	-1 932 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 130	11 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-441 191	-359 019
Summa finansiella poster		-435 061	-347 572
Årets resultat	Not 10	1 625 518	-2 279 652

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	45 539 693	37 696 947
Inventarier	Not 12	104 695	116 898
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	454 192	0
		<u>46 098 580</u>	<u>37 813 845</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		46 099 080	37 814 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	9	5 560
Övriga fordringar	Not 16	1 579 130	3 346 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	419 149	421 537
		<u>1 998 288</u>	<u>3 774 080</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	0	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 998 288	8 774 080
Summa tillgångar		48 097 368	46 588 426

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 627 419	2 627 419
Underhållsfond	3 777 616	1 577 616
	<u>6 405 035</u>	<u>4 205 035</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 928 201	2 551 450
Årets resultat	1 625 518	-2 279 652
	<u>-302 683</u>	<u>271 799</u>
Summa eget kapital	6 102 352	4 476 834
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 29 809 585	29 374 585
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 637 500	9 562 500
Leverantörsskulder	905 849	657 295
Skatteskulder	15 174	12 671
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 452 033	1 416 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 174 875	1 087 585
	<u>12 185 431</u>	<u>12 737 007</u>
Summa skulder	41 995 016	42 111 592
Summa Eget kapital och skulder	48 097 368	46 588 426

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).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Mellangården i Partille är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,85%
Entréörrar	2,50%
Betongarbeten	5,00%
Målning Etapp 2	10,00%
Markanläggningar	4-5%
Inventarier	2-6,67%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 365 876 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 702 248	7 551 264
Hyror	55 896	37 740
Bredbandsintäkter	343 656	343 656
Övriga intäkter	164 246	59 646
Bruttoomsättning	8 266 046	7 992 306
Avsatt till inre fond	-260 005	-260 005
	8 006 041	7 732 301
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Länsförsäkringar	21 873	19 810
Försäkringsersättning	53 878	190 045
	75 751	209 855
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	667 544	710 522
Reparationer	583 976	855 538
El	255 364	119 133
Uppvärmning	731 628	764 296
Vatten	400 023	701 081
Sophämtning	169 831	166 408
Övriga avgifter	201 260	198 044
Förvaltningsarvoden	267 047	266 060
Datakommunikation	364 058	363 412
Övriga driftskostnader	82 308	115 943
	3 723 039	4 260 437
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	30 526
Byggnad utvändigt	0	4 425 273
Markytor	0	9 350
	0	4 465 149
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	173 629	164 669
Medlemsavgifter	42 300	42 300
Övriga externa kostnader	20 065	6 299
	235 994	213 268
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	308 501	243 138
Revisorsarvode	4 260	4 092
Löner och andra ersättningar	17 750	17 050
Sociala kostnader	82 244	66 144
Kurser och konferenser	79 024	36 008
	491 779	366 432
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 465 065	491 352
Markanläggningar	93 133	65 395
Inventarier	12 203	12 203
	1 570 401	568 950
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	15	0
Övriga ränteintäkter	6 115	11 447
	6 130	11 447
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	440 331	358 017
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	22
Övriga finansiella kostnader	860	980
	441 191	359 019
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 625 518	-2 279 652
Reservering till underhållsfond	-2 200 000	-2 100 000
Disposition ur underhållsfond	0	4 465 149
Resultat efter underhållspåverkan	-574 482	85 497

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	42 154 848	42 154 848
Årets investeringar	8 733 280	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 888 128	42 154 848
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 267 371	-9 776 019
Årets avskrivningar	-1 465 065	-491 352
Utgående avskrivningar	-11 732 436	-10 267 371
Bokfört värde byggnader	39 155 692	31 887 477
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 307 878	1 307 878
Årets investeringar	667 664	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 975 542	1 307 878
Ingående ackumulerade avskrivningar	-898 408	-833 013
Årets avskrivningar	-93 133	-65 395
Utgående avskrivningar	-991 541	-898 408
Bokfört värde markanläggningar	984 001	409 470
Bokfört värde mark	5 400 000	5 400 000
Bokfört värde byggnader och mark	45 539 693	37 696 947
Taxeringsvärde för Skultorp 1:767		
Byggnad - bostäder	109 000 000	90 000 000
Byggnad - lokaler	336 000	178 000
	109 336 000	90 178 000
Mark - bostäder	50 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	166 000	94 000
	50 166 000	58 094 000
Taxeringsvärde totalt	159 502 000	148 272 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar varav frigjorda	41 493 000 30 000	41 493 000 30 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	272 547	163 061
Årets investeringar	0	109 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 547	272 547
Ingående avskrivningar	-155 649	-143 446
Årets avskrivningar	-12 203	-12 203
Utgående avskrivningar	-167 852	-155 649
Bokfört värde	104 695	116 898
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IMD EI		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	454 192	0
Utgående värde	454 192	0
Projektet beräknas pågå till år 2023		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	9	5 560			
	9	5 560			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 559 785	3 328 810			
Skattekonto	15 345	14 174			
Övrigt	4 000	4 000			
	1 579 130	3 346 984			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	407 799	384 569			
Upplupna intäkter	11 350	36 968			
	419 149	421 537			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar	0	5 000 000			
	0	5 000 000			
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39758268945	2,46%	2024-05-15	9 072 500	70 000
Nordea Hypotek AB	39788945945	1,30%	2024-12-18	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788965520	0,74%	2023-04-19	8 307 500	160 000
Nordea Hypotek AB	39788965539	0,89%	2025-04-15	6 214 085	60 000
Nordea Hypotek AB	39798263421	0,85%	2026-01-21	8 853 000	200 000
				38 447 085	490 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till 490 000
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 8 147 500
					Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 637 500
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 809 585
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 997 085
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt	53 497	7 077			
Inre fond	1 398 536	1 409 879			
	1 452 033	1 416 956			
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	63 635	46 684			
Övriga upplupna kostnader	409 119	367 352			
Förutbetalda hyror och avgifter	702 121	673 549			
	1 174 875	1 087 585			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

Anne Jokelainen

Bo Magnusson

Christer Karlsson

Hermann Jóhannesson

Húni Jóhannesson

Lena Thornblad

Mattias Ljunggren

Ralf Vässmar

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Partille

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evert Svenningsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-02-14 kl. 14:25:03



MATTIAS LJUNGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 14:42:16



HERMANN JÓHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 14:55:53



RALF VÄSSMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 21:19:56



CHRISTER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 09:56:10



ANNE JOKELAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 20:49:04



THOMAS KOSMIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 23:16:51



LENA THORNBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 07:35:53



HÚNI JÓHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 17:58:14



EVERT SVENNINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 07:26:28



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 10:04:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-02-17 kl. 08:47:53



EMIL PERSSON

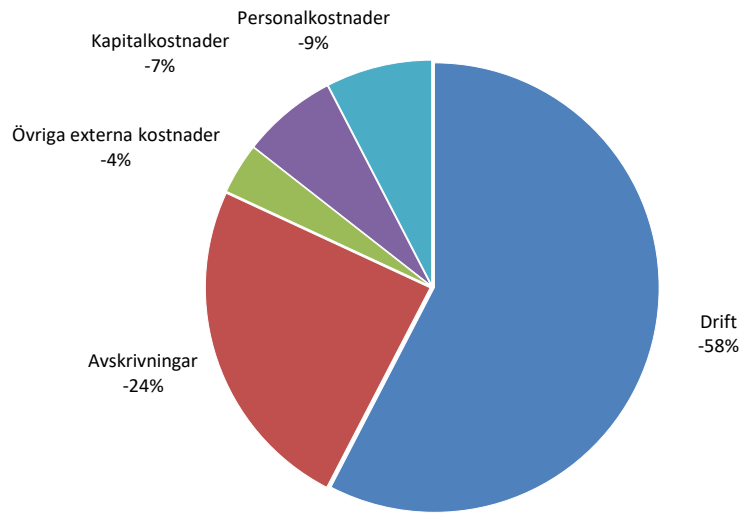
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 10:03:44

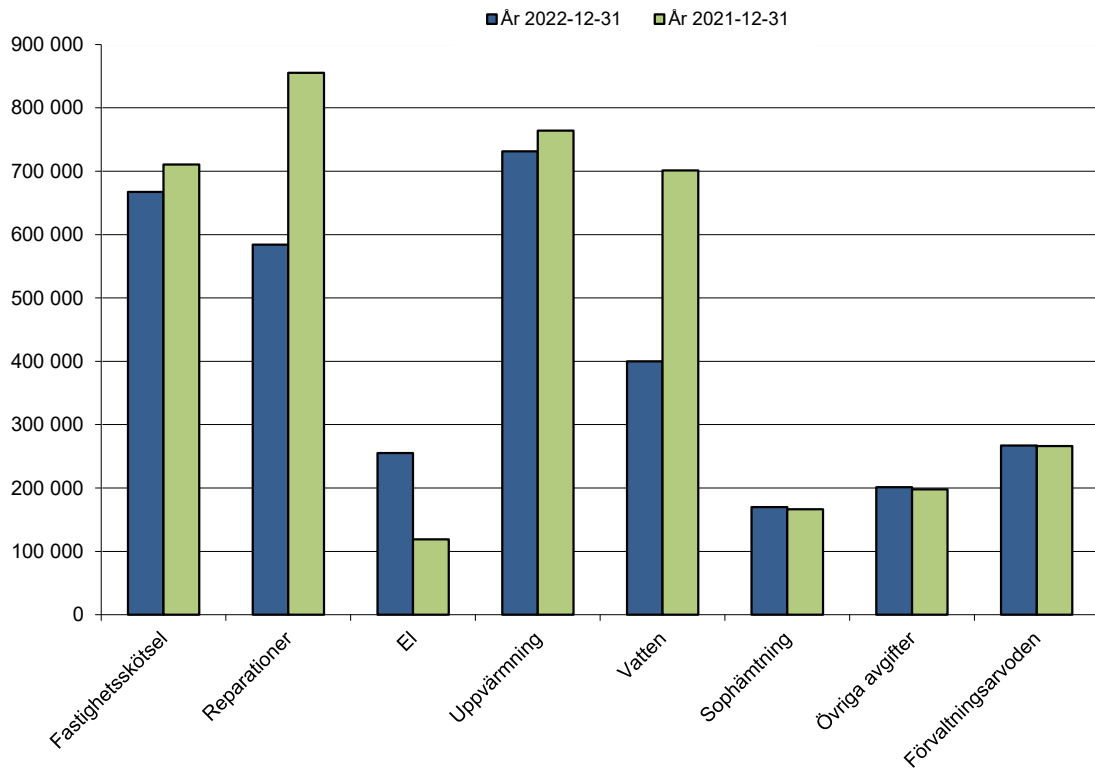




Totala kostnader



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

Utbrottet av sjukdomen Covid-19 påverkade föreningens verksamhet i början på året, fram till mitten av februari månad. Detta har främst inneburit att expeditionen under denna tid inte var öppen för personliga besök utan kontakter har skötts genom telefon och e-post. Övernattningsrummet och lokalen har inte heller varit möjliga att boka.

Under februari månad minskade smittspridningen och verksamheten återgick till det normala. Expeditionen öppnade för personliga besök och det var åter möjligt att boka lokalen och övernattningsrummet. Ordinarie föreningsstämma hölls fysiskt som vanligt i slutet på april månad och aktivitetsdagen i april och oktober genomfördes också.

Styrelsens arbete har i stort fungerat som vanligt. Styrelsen följer noga myndigheternas rekommendationer, men bedömer inte att det finns någon stor risk att vi kommer tvingas begränsa vår verksamhet på grund av Covid-19.

Under verksamhetsåret har fokus legat på det planerade arbetet med målning av röda husen, utbyte av samtliga entrédörrar samt övergång till IMD (individuell mätning och debitering) för el.

Arbetet med målning av de röda husen samt utbyte av samtliga entrédörrar fortlöpte enligt plan och utan större förseningar och avslutades under oktober månad. Entreprenaden var omfattande och pågick under 2021-2022. Det påbörjades under 2021 med de gröna husen. Den totala kostnaden för entreprenaden uppgick till cirka 13,5 Mkr. Föreningen har inte behövt låna upp pengar för genomförandet utan använt egna medel.

Vid extra föreningsstämma i november 2021 beslutades enhälligt att föreningen skulle införa IMD för el och att styrelsen skulle arbeta vidare med frågan. Styrelsen har arbetat vidare med frågan och övergången till IMD har genomförts och dessa arbeten slutfördes under december månad. Dessvärre är el-priserna sedan en längre tid tillbaka onormalt höga. Detta kan missgynna enskilda medlemmar som innan övergången hade bra bundna el-avtal, men på sikt kommer samtliga medlemmar att gynnas av att vi gått över till IMD. Fram till årsskiftet 2022/2023 har föreningen haft ett bundet el-avtal med Luleå Energi. Från och med den 1 januari 2023 har föreningen ett rörligt avtal med Luleå Energi då det för närvarande inte går att ingå något bundet el-avtal.

Verksamhetsåret har präglats av ekonomisk stabilitet trots att en stor entreprenad har genomförts. Dessvärre har den ekonomiska oron i vår omvärld, den höga inflationen och de stigande räntorna renderat att föreningens kostnader ökat väsentligt. För att ha en ekonomi i balans har avgifterna höjts med 2,0 procent från 1 januari 2022 samt med 7,5 procent från 1 januari 2023.

Under 2023 är inga större åtgärder planerade.

Övernattningsrum

Övernattningsrummet har varit uthyrt 89 nätter under 2022. Övernattningsrummet har inte varit uthyrt under perioden under 1 januari – 15 februari på grund av restriktioner till följd av pandemin.

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 att expeditionen alltid ska bemannas av två personer och om nya öppettider.

Fr.o.m. den 1 oktober 2022 är tiden för expeditionen helgfria måndagar jämna veckor kl.18.00-19.00. Endast telefontid helgfria måndagar udda veckor kl.18.30-19.00, samt samtliga helgfria torsdagar samma tid.

Expeditionen har under perioden 1 januari-15 februari varit stängd för personliga besök. Kontakter har skötts via e-post och telefon under denna tid.



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 i november under säkra former.

Aktivitetsdag

Två aktivitetsdagar har genomförts under verksamhetsåret. Vårens aktivitetsdag genomfördes 23 april och höstens aktivitetsdag genomfördes den 22 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 lotterierna avslutade bägge tillfällena.

HLR-kurs

Styrelsen anordnade HLR-kurs vid två tillfällen, den 23 november och den 1 december. Dessvärre var deltagandet lågt vid båda tillfällena.

Kurser och konferenser

Styrelsen har deltagit i flera digitala kurser anordnade av HSB Göteborg.

Den 7-8 maj träffades styrelsen i Stenungsund och genomförde utvecklingskonferens.

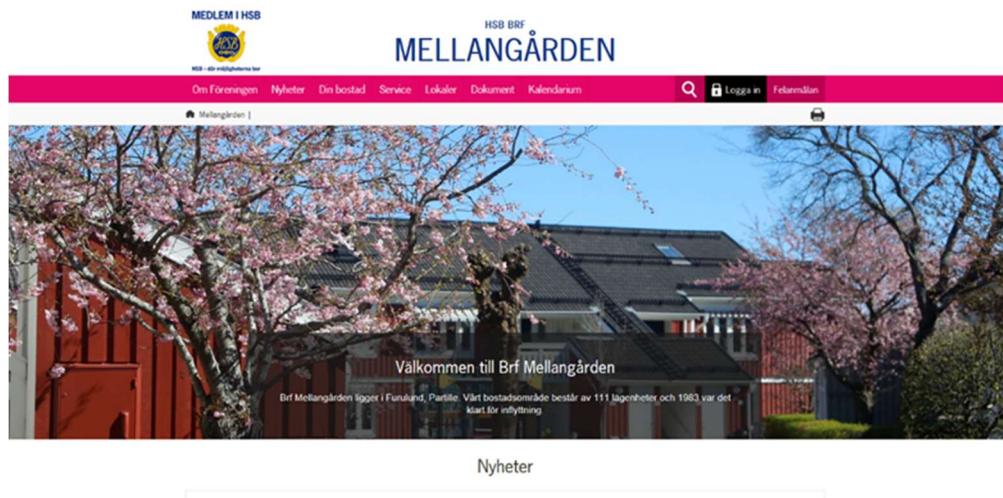
Den 26-27 november träffades styrelsen i Särö och genomförde utvecklingskonferens.

Hemsida

Föreningens webbsidor ligger under HSB:s webbsidor. Adressen är:

www.brfmellangarden.se

Hemsidan uppdateras löpande.



ÖVRIG INFORMATION

Styrelsen arbetar med frågan om att installera laddstolpar för laddning av el-bilar.

Under året har vi haft sju stycken vattenskador i lägenheter. Ett flertal av dessa har varit omfattande och medfört stora kostnader.

Föreningslokalen och övernattningslägenheten har målats om under hösten.