



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Mellangården i Partille



HSB – där möjligheterna bor



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Brf Mellangården i Partille

År 2014-2018



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8
Certifieringsutlåtande från certifieringsrevisor	9



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år. En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2010 i genomsnitt ca 1,5 miljoner.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2014	2015	2016	2017	2018
Avgiftsförändring	+ 2 %	+ 2 %	+ 2 %	+ 2 %	+ 2 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Göteborg har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2014	Betongarbeten av socklar, loftgångar och trappor	200 000
2015	Byte vipportar aluminium samt målning av garage	2 889 000
2015	Investering av motordrivna portar med fjärrkontroll	1 500 000
2016	Kanalfläkt byte	3
2017	Inget underhåll planerat	0
2018	Lagning asfalts ytor, rensning ventilationskanaler samt exteriörbelysning på stolpe	545 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,60 %	3,90 %	4,50 %	4,50 %	5,00 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014	2015	2016	2017	2018
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Övrig driftskostnad	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2014	2015	2016	2017	2018
Avräkningskonto	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Betongarbeten sockel, loftgångar mm	(Tillk)	Lagning av skador
Exteriörbelysning på stolpe	(S)	Inget behov av åtgärden år 2016
Lagning av asfaltsytor	(S)	Inget behov av åtgärden år 2017

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Nordea	10 403 000	2013-04-17	3,20 %	2,90 %	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1983	111 st	9 995 kvm	61 kvm

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Information till delägarna



- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 11 maj 2013 och den 18 november 2013
Öppet Hus (information till medlemmar) den 5 – 7 mars 2013.

Ort och datum

Partille den 28/1 - 2014

HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Partille

Bo Magnusson

Ralf Vässmar

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



**Till styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Patrille**

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- Den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Göteborg den 3 februari 2013

Niklas Holmström
BoRevision AB



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

HSB Brf Mellangården i Partille

CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna
Långsiktig underhållsplanering
Långsiktig ekonomisk planering
Styrelsens kunskaper
Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2013
Certifikatet är giltigt till 2015-06-01

Göteborg 2014-01-27
BoRevision AB

Christina Cederlöf
av HSB Riksförbund
godkänd certifieringsrevisor



Org Nr: 716408-5636

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Mellangården i Partille**

Org.nr: 716408-5636

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013.01.01 - 2013.12.31



Skogens konung på besök

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Mellangården i Partille


Föreningens vision och mål

Vår vision:

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 den samma.
- Lekplatser grönområde 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



Lycklig vinnare


Aktivitetsdagar

Två aktivitetsdagar har genomförts under verksamhetsåret. Vårens var den 20 april och höstens den 19 oktober. Våra gemensamma ytor fräschades upp och vi utförde även underhållsarbeten. Deltagarna serverades korv, bröd och fika och på hösten stod ärtsoppan på menyn. Aktivitetsdagarna är bra tillfällen att träffas i området för att få en bra gemenskap mellan medlemmarna. De numera traditionella lotterierna avslutade bägge tillfällena.

Öppet Hus

Den 5,6 och 7 mars hade vi Öppet Hus i föreningslokalen. Då hade medlemmarna möjlighet att få information från styrelsen om allt som pågick, bl. a om Telia Triple Play.

Informationsträffar

11 maj och 18 november genomfördes informationsträffar för våra medlemmar. På novemberträffen informerades det bl. a om budgeten för 2014. 

Jubileumsfest

Den 7 september hölls en trevlig fest för att fira föreningens 30 år. Denna ägde rum i Fräntorps Folkets Hus med ca 50 deltagare. Efter god mat så spelade Glennartz upp till dans. Det tog inte lång stund förrän dansgolvet var fyllt.

Blomma

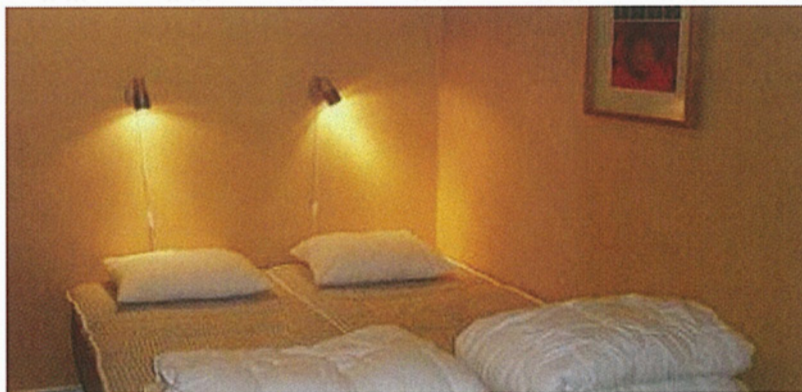
En blomma har delats ut till våra medlemmar som har bott här sen föreningens start.

Gästlägenhet

Föreningens gästlägenhet var under 2013 uthyrd under 26 nätter. Vår föreningslokal har varit flitigt använd av medlemmarna.

Kurser

Från styrelsen har vi deltagit på kurser och konferenser anordnade av HSB Göteborg. Styrelsen samlades söndagen den 17 mars för att inventera och grovplanera inför jubiléet. 15-16 november träffades styrelsen på Nösunds Vårdshus för att genomföra en utvecklingskonferens. *CS*




Interiör från föreningens gästlägenhet

Viktiga händelser under året

Verksamhetsåret har präglats av stabilitet i föreningen.

Under rubriken ”Underhåll och reparationer” redovisas de åtgärder som gjorts under 2013 på våra fastigheter.

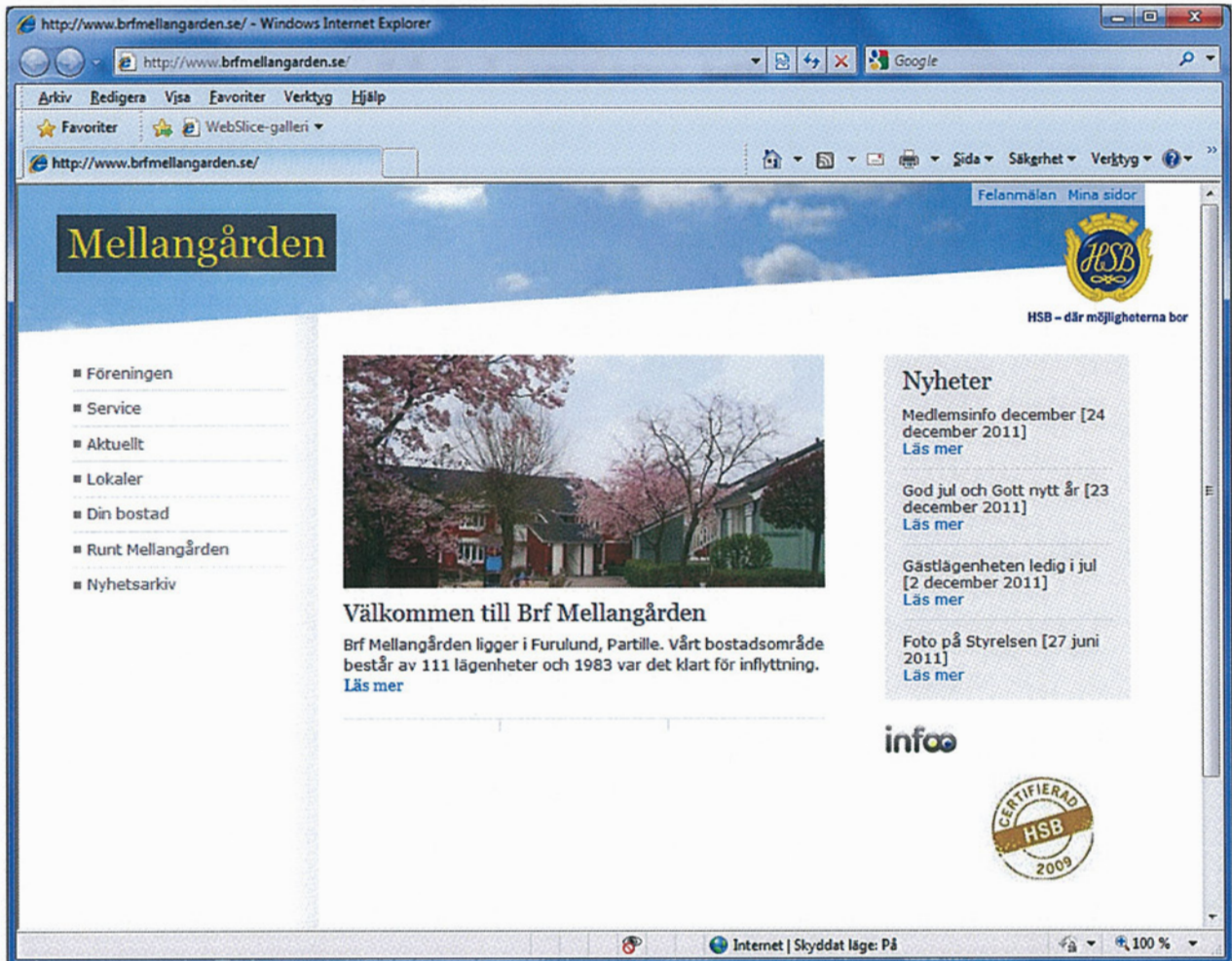
Styrelsen har genomfört stämmobeslutet om betalparkering. 



Org Nr: 716408-5636

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

<http://www.hsb.se/goteborg/mellangarden> eller <http://www.brfmellangarden.se>



Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen Skulltorp 1:767 och består av 111 lägenheter med tillhörande förråd och garage. Adresserna för fastigheterna är Timmerslätt 35-51 och 30-62. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

En medlem har under verksamhetsåret tecknat nytt avtal med föreningen gällande inredning av vind.

Underhåll reparationer och investeringar

En del markarbeten såsom gräsytor, planteringar och trädförnygringar har gjorts. En knäckstensmur har anlagts vid gaveln TS 44. Förbättring av utebelysning har gjorts.

Vid infarterna har det monterats bommar under året.

I januari har vi haft efterbesiktning av ventilationsarbetena.

Vi har installerat Telia Triple Play under första kvartalet.

Taksäkring och snörasskydd har monterats på våra yttertak.

Målerifirman Sandå har under sommaren åtgärdat diverse besiktningsanmärkningar. Arbetet är ej klart.

Vi har renoverat pingisrummet och styrelserummet.

Energi- och Miljöteknik har gjort en total genomgång av vårt värmesystem.

Reparationer har gjorts i normal omfattning under året.

Den årliga revisionen av föreningens underhållsplan har genomförts.

Uppföljning av vatten, värme och elförbrukning har gjorts. I övrigt har jämförelse med likvärdiga fastigheter gjorts med diverse utgiftsposter. Vi ligger i regel under medelvärdena. På budgetmötet i november presenterades dessa siffror.



Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en stabil ekonomi. Ekonomin är i balans och kommer även att vara så långsiktig. Styrelsen avsätter pengar till föreningens fonder, så att eget kapital finns till de renoveringar som är planlagda i underhållsplanen.

Styrelsen har för 2014 beslutat att inte göra några större underhåll och investeringar.

Vi får en tryggad framtid genom medlemmarnas engagemang i föreningen.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2013. I stämman deltog 59 medlemmar, varav 43 röstberättigade.

Ägandeförhållande - Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 medlemmar varav 111 röstberättigade d.v.s. en per lägenhet. Dessutom innehar HSB Göteborg en andel.

Under verksamhetsåret har 9 bostadsrätter överlåtits. CS



En välförtjänt paus i vårsolen


Styrelsen



Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Magnusson	Ordförande
Ralf Vässmar	Vice ordförande
Torbjörn Åhgren	Sekreterare
Annika Löfgren	Ledamot
Tommy Janebrink	Ledamot
Emma Lundin	Ledamot
Anneli Andersson	Ledamot utsedd av HSB Göteborg
Lina Edvardsson	Suppleant
Maria Ljung	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ralf Vässmar, Annika Löfgren och Tommy Janebrink samt suppleanten Maria Ljung.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten. 

Arvode har utbetalats enligt stämmobeslut:

Till styrelsen med 92 500 kronor i fast arvode (inkluderat arvode till valberedningen) och 118 500 kronor i sammanträdesarvode. Någon ersättning för förlorad arbetsinkomst har inte utbetalats. Arvode till revisor har varit 3 500 kronor. Arvode till flaggmästarna har varit 1000 kronor.

Firmatecknare har varit Bo Magnusson, Ralf Vässmar, Tommy Janebrink och Emma Lundin. Två i förening.

Under verksamhetsåret har ekonomiutskottet bestått av Bo Magnusson, Tommy Janebrink och Emma Lundin.

Medlemsutskottet har bestått av Ralf Vässmar och Torbjörn Åhgren.

Tommy Janebrink har varit försäkringsansvarig och har ansvarat för vår grannsamverkan.

Fritidsutskottet har bestått av Annika Löfgren, Lina Edvardsson och Maria Ljung.

Bygg- och teknikutskottet har bestått av Bo Magnusson, Tommy Janebrink, Annika Löfgren och Emma Lundin.


Miljöutskottet har bestått av Annika Löfgren, Maria Ljung och Lina Edvardsson.

Tommy Janebrink har varit ansvarig för föreningens webbsidor och Bo Magnusson har varit ansvarig utgivare för dessa.

HSB Fullmäktige

Bo Magnusson har varit ordinarie med Torbjörn Åhgren som suppleant till HSB fullmäktige.

Samordning

Representanter för Storängen, Måsängen, Mellangården, Team Lerum/Partille och övriga HSB-föreningar i närområdet har träffats fyra gånger under verksamhetsåret. Detta för att diskutera gemensamma angelägenheter. 

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Ralf Andersson med Donald Persson som suppleant. Revisorer utsedda av HSB:s riksförbund är BoRevision AB.


Valberedning

Valberedning har varit Agneta Janebrink (sammankallande), Evert Svenningsson och Ingemar Carlsson.

Ekonomi

Under verksamhetsåret ökades årsavgiften med 1% samt att avsättningen till inre fond ökades med sammanlagt 10 000 kr.

Sedan styrelsen har behandlat budget för år 2014 har man beslutat att höja årsavgifter med 2 % från 2014-01-01.

Våra administrativa avtal och teknikavtal har omarbetats. 



Förväntansfulla medlemmar i spänd väntan på arbetsuppgifter

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 855	6 551	6 497	6 442	6 425
Resultat efter finansiella poster	478	-592	1 138	-103	-2 956
Balansomslutning	44 392	44 134	44 992	44 165	44 498
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	684	677	667	667	667
Fond för yttre underhåll	586	1 337	165	366	3 426

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst på

Förslag till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 751 282
Årets resultat	<u>478 422</u>
	2 229 704

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 100 836
Avsättning till underhållsfond	1 244 000
Balanserat resultat	<u>2 086 540</u>
	2 229 704

**HSB Brf Mellangården i Partille**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 855 120	6 551 663
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 300 068	-3 175 485
Planerat underhåll		-1 100 836	-1 940 613
Fastighetsskatt/avgift		-136 270	-151 515
Avskrivningar	Not 3	-531 225	-566 863
Summa fastighetskostnader		<u>-5 068 399</u>	<u>-5 834 476</u>
Rörelseresultat		1 786 721	717 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	21 290	62 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 329 589	-1 371 983
Summa finansiella poster		<u>-1 308 299</u>	<u>-1 309 774</u>
Årets resultat		478 422	-592 587
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 244 000	-1 190 000
Disposition underhållsfond		<u>1 100 836</u>	<u>1 940 613</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-143 164</u>	<u>750 613</u>
Resultat efter fondförändring		335 258	158 026



Org Nr: 716408-5636

HSB Brf Mellangården i Partille**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 35 766 040 34 189 758

Mark

5 400 000 5 400 000

Markanläggningar

Not 7 792 630 647 166

Inventarier

Not 8 16 303 4 606

41 974 973 40 241 530*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

41 975 473 40 242 030**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 069 252 1 584 266

Övriga fordringar

Not 10 12 756 29 652

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 335 170 278 905

2 417 178 1 892 824

Kortfristiga placeringar

0 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 417 178 3 892 824**Summa tillgångar****44 392 652 44 134 854**

CS



Org Nr: 716408-5636

HSB Brf Mellangården i Partille**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

2 627 419

2 627 419

Underhållsfond

586 491

1 337 104

3 213 910

3 964 523*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 751 282

1 593 256

Årets resultat

478 422

-592 587

2 229 704

1 000 669

Summa eget kapital

5 443 614

4 965 192**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

36 122 085

36 482 085

36 122 085

36 482 085

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

360 000

360 000

Leverantörsskulder

526 425

469 292

Skatteskulder

0

5 479

Fond för inre underhåll

927 297

941 070

Övriga skulder

Not 15

7 856

6 909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 005 375

904 827

2 826 953

2 687 577

Summa skulder

38 949 038

39 169 662**Summa eget kapital och skulder**

44 392 652

44 134 854**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

41 493 000

41 493 000

varav frigjorda

30 000

30 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

54 780

91 300

**HSB Brf Mellangården i Partille****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,0 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på takomläggningen och markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Investering av snörasskydd skrivs av enligt en rak avskrivningsplan som träcker sig över 40 år.

Investering i föreningens värmesystem skrivs av enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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 22 % 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.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 500	93 500
Sammanträdesersättningar	98 250	108 000
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och andra ersättningar	10 212	0
Sociala kostnader	63 349	64 410
	<u>269 811</u>	<u>269 410</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Mellangården i Partille

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 838 164	6 770 316
Hyror	5 750	10 560
Ovriga intäkter	271 206	20 788
Bruttoomsättning	7 115 120	6 801 664
Avsatt till inre fond	-260 000	-250 001
	6 855 120	6 551 663
Not 2 Drift		
Personalkostnader	287 350	270 619
Fastighetsskötsel och lokalvård	542 603	561 931
Reparationer	212 301	338 295
El	129 810	160 556
Uppvärmning	839 806	835 558
Vatten	351 974	328 434
Sophämtning	118 527	117 068
Ovriga avgifter	147 098	206 609
Förvaltningsarvoden	218 109	214 390
Internetanslutning	216 611	0
Ovriga driftskostnader	235 880	142 025
	3 300 068	3 175 485
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	467 027	516 360
Markanläggningar	58 395	48 202
Inventarier	5 803	2 301
	531 225	566 863
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	6 997	8 412
Ränteintäkter skattekonto	111	115
Ovriga ränteintäkter	14 182	53 682
	21 290	62 209
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 328 941	1 371 343
Räntekostnader kortfristiga skulder	8	0
Ovriga finansiella kostnader	640	640
	1 329 589	1 371 983

CS



HSB Brf Mellangården i Partille

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 556 539	39 556 539
Årets investeringar	2 043 309	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 599 848	39 556 539
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 366 781	-4 850 421
Årets avskrivningar	-467 027	-516 360
Utgående avskrivningar	-5 833 808	-5 366 781
Bokfört värde	35 766 040	34 189 758
Taxeringsvärde förSkulltorp 1:767		
Byggnad - bostäder	72 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	160 000	0
	72 160 000	66 000 000
Mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
Mark - lokaler	36 000	0
	23 636 000	23 600 000
Taxeringsvärde totalt	95 796 000	89 600 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	964 019	844 003
Årets investeringar	203 859	120 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 167 878	964 019
Ingående ackumulerade avskrivningar	-316 853	-268 651
Årets avskrivningar	-58 395	-48 202
Utgående avskrivningar	-375 248	-316 853
Bokfört värde	792 630	647 166
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 765	108 765
Årets investeringar	17 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 265	108 765
Ingående avskrivningar	-104 159	-101 858
Årets avskrivningar	-5 803	-2 301
Utgående avskrivningar	-109 962	-104 159
Bokfört värde	16 303	4 606
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	9 766	0
Skattekonto	1 050	25 652
Övriga fordringar	1 940	4 000
	12 756	29 652
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	327 610	273 211
Upplupna intäkter	7 560	5 694
	335 170	278 905

CS



HSB Brf Mellangården i Partille

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 627 419	1 337 104	1 593 256	-592 587
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-750 613	158 026	592 587
Årets resultat				478 422
Belopp vid årets slut	2 627 419	586 491	1 751 282	478 422

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788171397	2,90%	2016-03-16	10 323 000	160 000
Nordea	39788527345	4,50%	2014-05-21	9 702 500	70 000
Nordea	39788527353	3,60%	2015-06-17	9 702 500	70 000
Nordea	39788537936	3,40%	2014-05-21	6 754 085	60 000
				36 482 085	360 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 122 085**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 682 085

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **360 000** **360 000****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	4 200	3 375
Arbetsgivaravgifter	3 656	3 534
	7 856	6 909

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

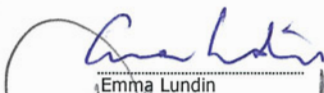
Upplupna räntekostnader	144 307	153 690
Övriga upplupna kostnader	317 095	261 596
Förutbetalda hyror och avgifter	543 973	489 541
	1 005 375	904 827

Göteborg 18/3 2014

 Annelie Andersson

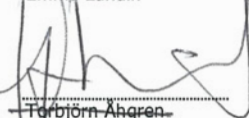

 Annika Löfgren


 Bo Magnusson


 Emma Lundin


 Ralf Vässmar


 Tommy Janebrink


 Torbjörn Åhgren

TOMMY JANEBRINK

TORBJÖRN ÅHGREN

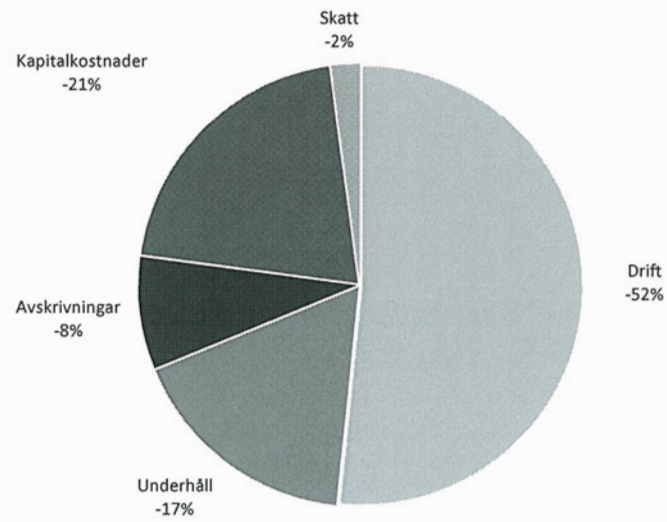
Vår revisionsberättelse har 14-03-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Ralf Andersson
Ralf Andersson
Av föreningen vald revisor

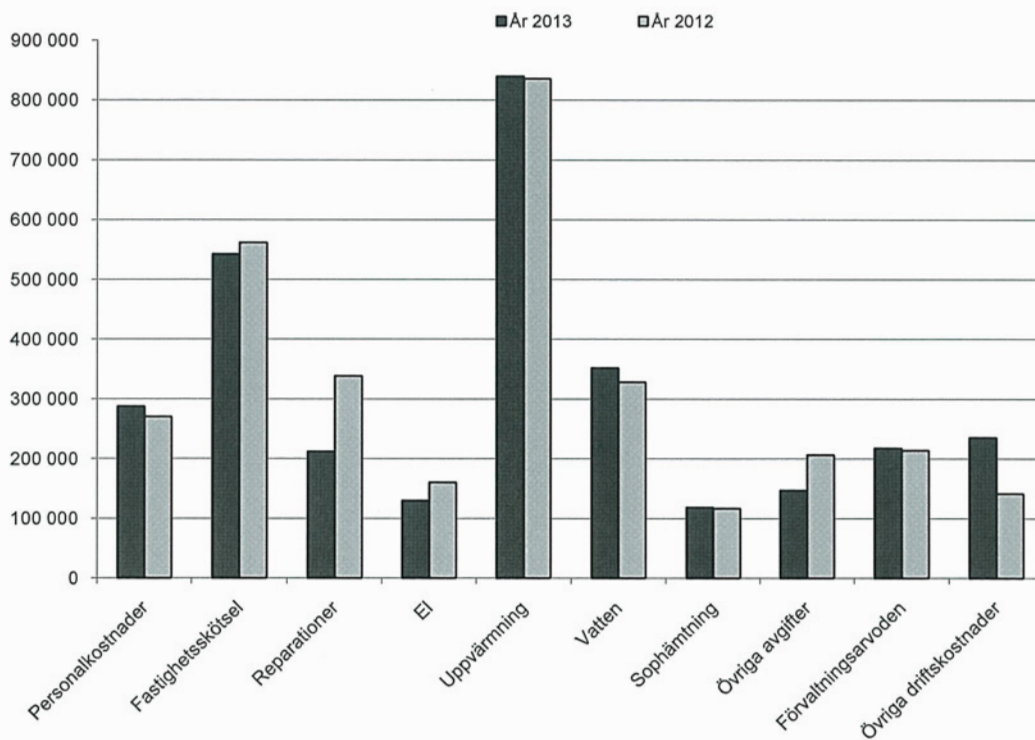
 Carolin Sandén
Carolin Sandén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mellangården i Partille

Organisationsnummer 716408-5636

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mellangården i Partille för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Mellangården i Partille för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 26 3 2014

Ralf Andersson
Av föreningen vald revisor

Carolin Sandén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

