



Årsredovisning 2025

Mellangårdens Samfällighetsförening



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Mellangårdens Samfällighetsförening med säte i Luleå Kommun org.nr. 717910-3812 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är Samfällighetsförening 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2008-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen förvaltar dessa gemensamhetsanläggningar.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södra Sunderbyn	2008-01-01	2008
Sunderbyn ga: 69 71 s: 98	2008-01-01	1900

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	p-platser	0
48	carportar	0
1	kvartersgård	0
Totalt 63 objekt		0

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Henriksson	Ordförande	2025-01-10	
Stefan Kärner	Ledamot	2020-05-18	2025-01-10
Stefan Kärner	Suppleant	2025-01-10	2025-10-05
Monica Uverud	Ledamot	2013-09-15	
Anna Zerpe	Ledamot	2013-09-15	2025-01-10
Håkan Nordin	Ledamot	2021-12-02	
Björn Åström	Ledamot	2020-05-18	
Carl Helgesson	Ledamot	2025-01-10	
Britt-Inger Axelsson	Suppleant	2025-10-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Henriksson, Carl Asker-Helgesson, Monica Uverud och Björn Åström samt suppleant Britt-Inger Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av alla ledamöter.

Revisorer har varit: Anna Zerpe vald av föreningen.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-05. På stämman deltog representanter för 21 hushåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning från 850 kr/mån till 1050 kr/mån har skett fr.o.m. 2025-01-01. Avgiften för de fristående motorvärmarna har också höjts från nuvarande 150 kr/mån till 200 kr/mån.

Varje medlem betalar som tidigare sin egen förbrukning av el till motorvärmare i carportarna.

Föreningen fortsätter med nuvarande entreprenör gällande snöröjning i vårt område.

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

Fortsatt arbete och inriktning

Processen med att hitta en ny ekonomisk förvaltare till föreningen fortsätter samt fortsatt analysarbete och offertförfrågningar till elbilsprojekt, digital avläsning av el planeras att genomföras under 2026. Dessutom är en målsättning att rusta upp och utveckla föreningens gemensamma lokal så att den ska bli mer attraktiv att vistas i och att medlemmar vill nyttja den oftare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Målningsarbeten är ej ännu slutförda på samtliga fastigheter, några medlemmar har planerat att genomföra målning under sommaren 2026. Arbetet med att färdigställa vårt skyddsrum beräknas slutföras under 2026.

Ett analysarbete har pågått under 2025 och fortsätter under 2026 avseende innebörden av att förbereda för eventuell elbilsaddning, där styrelsen har varit i kontakt med bl.a. Luleå Energi för att kontrollera vilka förutsättningar samfälligheten har för att gå vidare med "elbilsprojektet".

Arbete avseende att förenkla och digitalisera avläsning av gemensam el har påbörjats.

HSB har sagt upp vårt nuvarande avtal gällande ekonomisk förvaltning per 2026-12-31 och därmed har styrelsen påbörjat ett arbete att se över/ta in offert från annan extern aktör som kan ta över den ekonomiska förvaltningen.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	775	659	529	494	569
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	-66	45	-7	-36
Soliditet, %	73	72	78	72	69

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				
Kapitaltillskott/extra insats, kr	48 035	0	0	48 035
Underhållsfond, kr	118 904	0	22 201	141 105
S:a bundet eget kapital, kr	166 939	0	22 201	189 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	277 855	-66 132	-22 201	189 522
Årets resultat, kr	-66 132	66 132	78 334	78 334
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	211 723	0	56 133	267 856
S:a eget kapital, kr	378 662	0	78 334	456 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 799 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	211 723
Årets resultat, kr	78 334
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 799
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	267 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	267 856
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	774 795	658 708
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa Rörelseintäkter		774 795	658 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-678 700	-708 473
Övriga externa kostnader	Not 4	-9 940	-8 200
Personalkostnader	Not 5	-7 806	-5 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	0	-4 963
Summa Rörelsekostnader		-696 446	-727 576
Rörelseresultat		78 350	-68 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	144	2 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160	0
Summa Finansiella poster		-16	2 736
Resultat efter finansiella poster		78 334	-66 132
Resultat före skatt		78 334	-66 132
Årets resultat		78 334	-66 132

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar		
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	3 981	3 819
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8562 690	483 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 959 977	39 587
Summa Kortfristiga fordringar	626 648	526 729
Summa Omsättningstillgångar	626 648	526 729
Summa Tillgångar	626 648	526 729

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 035	48 035
Fond för yttre underhåll	Not 10	141 105	118 904
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		189 140	166 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		189 522	277 855
Årets resultat		78 334	-66 132
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		267 855	211 723
Summa Eget kapital		456 995	378 662
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		51 921	33 778
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	0	25 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	117 731	89 286
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		169 653	148 067
Summa Skulder		169 653	148 067
Summa Eget kapital och skulder		626 648	526 729

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 350	-68 868
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	0	4 963
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	0	4 963
Erhållen ränta	144	2 736
Erlagd ränta	-160	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 334	-61 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 381	11 822
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 586	25 822
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	205	37 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 538	-23 525
Årets kassaflöde	78 538	-23 525
Likvida medel vid årets början	481 011	504 536
Likvida medel vid årets slut	559 549	481 011

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Beskattning

Samfällighetsföreningar är skattebefriade.

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter övrigt	532 228	417 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	36 550	27 859
	Hyror förbrukningsbaserad	207 620	213 148
	Hyror övrigt	3 000	3 000
	Övriga primära intäkter	-3	116
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	779 395	661 723
	Hyresbortfall	-4 600	-3 015
	<i>Summa</i>	-4 600	-3 015
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	774 795	658 708
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-46 981	-54 238
	Snö och halk-bekämpning	-122 488	-133 136
	Reparationer	0	-23 087
	Planerat underhåll	-3 799	0
	El	-79 313	-122 207
	Uppvärmning	-11 868	-9 018
	Vatten	-304 976	-278 946
	Sophämtning	-95 259	-74 244
	Fastighetsförsäkring	-14 015	-13 598
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-678 700	-708 473

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 523	-4 704
	Administrationskostnader	-2 417	-1 953
	Föreningsverksamhet	0	-1 260
	Övriga förvaltningskostnader	0	-283
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-9 940	-8 200
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-5 940	-5 940
	Sociala avgifter	-1 866	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-7 806	-5 940
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivning på markanläggning	0	-4 963
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	0	-4 963
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	144	2 736
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	144	2 736
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	559 549	481 011
	Övriga fordringar	3 141	2 312
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	562 690	483 323

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 977	39 587
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	59 977	39 587
Not 10	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	141 105	118 904
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	141 105	118 904
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	25 003
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	25 003
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	94 658	66 395
	Övriga upplupna kostnader	23 073	22 891
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	117 731	89 286

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.

Granskning av Mellangårdens Samfällighetsförening för tiden 2025-01-01 –
2025-12-31.

Räkenskaperna är förda med god ordning och noggrannhet.

Jag föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Södra Sunderbyn 2026-04-15

A handwritten signature in blue ink, reading "Anna Zerpe", is written over a horizontal line.

Anna Zerpe, revisor Mellangårdens Samfällighetsförening