



## ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Mellangården I Vetlanda

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Vetlanda

Org nr 716403-4238

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1990 på fastigheten Trädan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hagmarksvägen 2-88 i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	2	rok	715,0	m <sup>2</sup>
		21 st	3	rok	1 743,0	m <sup>2</sup>
		12 st	4	rok	1 272,0	m <sup>2</sup>
		43 st			3 730,0	m <sup>2</sup>
<hr/>						
Blå Huset					117,0	m <sup>2</sup>
Garage P-platser	Hyresrätt	22	st			
		38	st			
		60	st			
<hr/>						
Totalt		103	st		3 847,0	m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av fasadbrädor samt målning (2022)
- Målning och reparation av fasad (2021)
- Målning föreningslokal (2021)
- Byte av 2st värmepumpar (2021)
- Byte panel på 2st hus (2020)
- Reparerat tak (2020)
- Genomgång av samtliga fasader (2019)
- Byte av en del tak (2019)
- Byte av en del fönster (2019)
- Byte av en del yttre panel (2019)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder utöver löpande reparationer:

- Målning av hus
- Byte av panel
- Genomgång av samtliga värmepumpar
- Ny lekplats
- Reparation av tak

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-06-18.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Fortsätta med målning av fasad och byte av paneler

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån vid behov.

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat en grillkväll under året.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes senast fr.o.m. 2023-01-01 med 9,75 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 7 %. Kostnad för värme ingår inte i årsavgiften.

**Uppllysning vid förlust**

2023 uppvisar föreningen ett negativt resultat. Detta beror på ett stort underhållsarbete som täcks av den yttre underhållsfonden. Föreningen har ett positivt kassaflöde och en hög sparandegrad. Styrelsen har även tagit beslut att höja årsavgifterna år 2024.

**Medlemsinformation**

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Föreningen har även erhållit elstöd på grund av höga elkostnader.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 29 medlemmar. En extrastämma hölls 2023-10-18 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna förväntas registreras hos Bolagsverket år 2024.

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar (57) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Stefan Gidius	ordförande
Mikael Johansson	vice ordförande
Annelie Lovén	sekreterare
Lars-Göran Dahlström	ledamot
Anders Lindahl	ledamot
Torbjörn Hägg	HSB-ledamot
Rasmus Johansson	suppleant
Joakim Asp	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Gidius, Mikael Johansson och Lars-Göran Dahlström, samt suppleanterna Joakim Asp och Rasmus Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stefan Gidius, Mikael Johansson, Anders Lindahl och Annelie Lovén två i förening.

Revisor har varit Jonas Sjögren, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Stefan Gidius med Mikael Johansson som suppleant.

Valberedning har varit Anita Gunnar (sammankallande) och Leif Nilsson.

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	3 135	2 846	2 851	2 824	2 813
Res. efter finansiella poster, tkr	-303	21	51	298	2 502
Årsavgifter kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	805				
Skuldsättning kr/kvm *)	5 141	5 225	5 318	5 412	5 506
Skuldsättning kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	5 141	5 225	5 318	5 412	5 506
Sparande kr/kvm *)	424				
Räntekänslighet *)	6,4%				
Energikostnad kr/kvm *)	54				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	96%				

\*) Nytt nyckeltal 2023

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	729 350	0	2 467 745	4 490 773	20 501
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				20 501	-20 501
				4 511 274	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			671 000	-671 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-1 028 910	1 028 910	
Årets resultat					-303 037
Belopp vid årets slut	729 350	0	2 109 835	4 869 184	-303 037

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 869 184
Årets resultat	<u>-303 037</u>
Till stämmans förfogande	4 566 147

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 566 147</u>
	4 566 147

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 109 835 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 135 957	2 846 079
Summa rörelsens intäkter		<u>3 135 957</u>	<u>2 846 079</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-733 131	-709 617
Periodiskt underhåll		-1 028 910	-765 587
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 000	-31 700
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-159 974	-153 626
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-855 049	-838 254
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 809 064</u>	<u>-2 498 784</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>326 893</b>	<b>347 295</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 048	15 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 978	-342 547
Summa finansiella poster		<u>-629 931</u>	<u>-326 794</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-303 037</b>	<b>20 501</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	18 190 314	19 016 280
Mark		1 663 071	1 663 071
Markanläggningar	Not 7	205 097	66 234
		<u>20 058 482</u>	<u>20 745 585</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 058 982</u>	<u>20 746 085</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		3 985 909	4 004 376
Övriga fordringar	Not 9	119 120	16 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	99 361	54 734
		<u>4 204 390</u>	<u>4 075 959</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	2 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 12	1 568 714	33 215
		<u>1 568 714</u>	<u>33 215</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 273 104</u>	<u>6 909 174</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>27 332 086</u></b>	<b><u>27 655 259</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	729 350	729 350
Fond för yttre underhåll	2 109 835	2 467 745
	<u>2 839 185</u>	<u>3 197 095</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 869 184	4 490 773
Årets resultat	-303 037	20 501
	<u>4 566 147</u>	<u>4 511 274</u>
Summa eget kapital	<u>7 405 332</u>	<u>7 708 369</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 429 000	15 757 240
	<u>10 429 000</u>	<u>15 757 240</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 746 106	3 730 366
Leverantörsskulder	287 437	41 114
Skatteskulder	34 839	83 077
Övriga skulder	Not 14 93 337	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 336 035	335 002
	<u>9 497 754</u>	<u>4 189 649</u>
Summa skulder	<u>19 926 754</u>	<u>19 946 889</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>27 332 086</u></b>	<b><u>27 655 259</u></b>



	2023-01-01	2022-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-303 037	20 501
Avskrivningar	855 049	838 254
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	552 012	858 755
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 898	-279
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	292 364	47 535
Kassaflöde från löpande verksamhet	697 478	906 011
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	-167 946	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-167 946	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-312 500	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-312 500	-350 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>217 032</b>	<b>556 011</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>6 837 591</b>	<b>6 281 580</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>7 054 623</b>	<b>6 837 591</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Markanläggning	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 153 353 kr.

Noter	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>				
<b>Avsättningar</b>				
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.				
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.				
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>			
	Årsavgifter, bostäder	2 960 748		2 697 732
	Hyror	123 540		109 800
	Övriga intäkter	77 289		56 727
	Bruttoomsättning	3 161 577		2 864 259
	Hysesbortfall	-25 620		-18 180
		<b>3 135 957</b>		<b>2 846 079</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>			
	Fastighetskötsel och lokalvård	44 752		37 635
	Reparationer	73 791		56 732
	El	51 234		62 335
	Vatten	149 289		138 682
	Sophämtning	34 260		36 816
	Övriga avgifter	51 029		46 023
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	217 815		217 815
	Förvaltningsarvoden	84 462		80 813
	Övriga driftskostnader	26 498		32 766
		<b>733 131</b>		<b>709 617</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>			
	Extern revisor - BoRevision	13 600		13 300
	Medlemsavgifter	18 400		18 400
		<b>32 000</b>		<b>31 700</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>			
	Föreningen har inte haft några anställda under året.			
	<b>Förtroendevalda</b>			
	Styrelsearvode	109 365		105 115
	Vicevärdsarvode	15 000		15 000
	Revisorsarvode	4 500		3 500
	Sociala kostnader	31 109		30 011
		<b>159 974</b>		<b>153 626</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
	<b>Avskrivningar</b>			
	Byggnader	825 966		825 966
	Markanläggningar	29 083		12 288
		<b>855 049</b>		<b>838 254</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	42 604 014	42 604 014			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 604 014	42 604 014			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 087 857	-7 261 891			
Årets avskrivningar	-825 966	-825 966			
Utgående avskrivningar	-8 913 823	-8 087 857			
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-15 499 877	-15 499 877			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 499 877	-15 499 877			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>18 190 314</b>	<b>19 016 280</b>			
Taxeringsvärde för Trädan 1					
Byggnad - bostäder	21 861 000	21 861 000			
	21 861 000	21 861 000			
Mark - bostäder	7 181 000	7 181 000			
	7 181 000	7 181 000			
Taxeringsvärde totalt	29 042 000	29 042 000			
<b>Not 7 Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	122 875	122 875			
Årets investeringar	167 946	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 821	122 875			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 641	-44 353			
Årets avskrivningar	-29 083	-12 288			
Utgående avskrivningar	-85 724	-56 641			
<b>Bokfört värde</b>	<b>205 097</b>	<b>66 234</b>			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	1 811	0			
Skattekonto	17 248	16 849			
Övriga fordringar	100 061	0			
	119 120	16 849			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 361	54 734			
	99 361	54 734			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fasträntekonto Länsförsäkringar	2023-04-27	2024-04-27	12 mån	3,00%	1 500 000
					1 500 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Bankkonton</b>					
	Swedbank	44 163	33 215			
	Länsförsäkringar	1 524 551	0			
		<b>1 568 714</b>	<b>33 215</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Länsförsäkringar Hyç	90297210442	1,86%	2024-04-30	1 380 366	1 380 366
	Länsförsäkringar Hyç	90297973551	1,86%	2024-06-30	2 000 000	2 000 000
	Länsförsäkringar Hyç	90623056038	3,93%	2027-12-31	5 264 500	50 000
	Länsförsäkringar Hyç	90623056046	3,96%	2025-12-31	5 264 500	50 000
	Länsförsäkringar Hyç	90623056054	4,31%	2024-12-31	5 265 740	5 265 740
					19 175 106	8 746 106
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>10 429 000</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 425 106
	Kortfristig del av långfristig skuld				<b>8 746 106</b>	<b>3 730 366</b>
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 350 000 kr.					
	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
	Uttagna pantbrev i fastighet				42 908 000	42 908 000
	<i>Varav obelånade</i>				<i>12 568 000</i>	<i>12 568 000</i>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>					
	Källskatt				30 464	0
	Arbetsgivaravgifter				153	0
	Övriga kortfristiga skulder				62 720	90
					<b>93 337</b>	<b>90</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				4 279	56 806
	Övriga upplupna kostnader				73 821	40 883
	Förutbetalda hyror och avgifter				257 935	237 313
					<b>336 035</b>	<b>335 002</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Vetlanda

Stefan Gidius

Mikael Johansson

Torbjörn Hägg

Annelie Lovén

Lars-Göran Dahlström

Anders Lindahl

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Jonas Sjögren  
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Vetlanda, org.nr. 716403-4238

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Vetlanda för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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. 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 Vetlanda för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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.

Vetlanda

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Sjögren  
Av föreningen vald revisor