



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Mellangården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Mellangården i Vetlanda

Org nr 716403-4238

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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	Hyresrätt	22 st		
P-platser	Hyresrätt	38 st		
		59 st		
<hr/>				
Totalt		102 st		3 847,0 m <sup>2</sup>

AK



HSB – där möjligheterna bor

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

- Genomgång av samtliga fasader (2019)
- Byte av en del tak (2019)
- Byte av en del fönster (2019)
- Byte av en del yttre panel (2019)
- Asfalterat samtliga vägar (2018)
- Byte av termostatventiler (2018)
- Installation av jordfelsbrytare (2018)
- Nya ytterdörrar – låssystem (2018)
- Byte av motorvärmare uttag (2018)
- Byte av 2 värmepumpar (2018)
- Tvättning av tak (2018)
- Installation av Molok (2016)
- Två fiberbrunnar har anlagts och fiber/bredband är framdraget till varje fastighet (2016)
- Den nya parkeringen är klar med 16 bilplatser (2015)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

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

- Byte panel på 2st hus
- Reparerat tak

Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker kontinuerligt.

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

- Målning av fasad

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

### Aktiviteter

Föreningen har inte anordnat några aktiviteter på grund av covid-19.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes senast fr.o.m. 2018-01-01 med 1,5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,75 %. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 723kr/kvm bostadslägenhetsyta.

AK



## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog styrelsen och revisorer.

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar (föregående års antal 56) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Stefan Gidius	ordförande
Lola Levin	vice ordförande
Annelie Lovén	sekreterare
Mikael Johansson	ledamot
Anders Lindahl	ledamot
My Granath Lundin	ledamot utsedd av HSB Göta
Lars-Göran Dahlström	suppleant
Tommy Österljung	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Gidius och Lola Levin, samt suppleanterna Lars-Göran Dahlström och Tommy Österljung.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stefan Gidius, Mikael Johansson, Lola Levin och Tommy Österljung två i förening.

Revisor har varit Jonas Sjögren med Mats Rendahl som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Stefan Gidius med Lola Levin som ersättare.

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

AK



HSB – där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 824	2 813	2 811	2 772	2 708
Res. efter finansiella poster, tkr	298	2 502	1 875	-193	476
Soliditet i %	27	26	18	12	12
Balansomslutning, tkr	28 144	28 307	26 166	25 170	25 314
Eget kapital, tkr	7 637	7 338	4 836	2 961	3 154
Taxeringsvärde, tkr	22 321	22 321	22 321	17 492	17 492
- varav byggnad, tkr	16 602	16 602	16 602	12 246	12 246
Underhållsfond tkr	2 720	2 250	1 428	1 660	1 613
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	711	711	711	700	687
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	5 412	5 506	5 506	5 694	5 788
Belåningsgrad, %	90	92	94	121	123
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	104	106	103	105	144

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	729 350	0	2 250 157	1 856 363	2 502 311
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				<u>2 502 311</u>	-2 502 311
				4 358 674	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			966 000	-966 000	
Ianspråk från yttre underhåll -20			-496 474	496 474	
Årets resultat					298 470
Belopp vid årets slut	729 350	0	2 719 683	3 889 148	298 470

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 889 148
Årets resultat	<u>298 470</u>
Till stämmans förfogande	4 187 618

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 187 618</u>
	4 187 618

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 719 683 kr.

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

AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 823 815	2 812 934
Summa rörelsens intäkter		<u>2 823 815</u>	<u>2 812 934</u>
Återföring av nedskrivning		0	1 937 485
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-673 821	-751 234
Periodiskt underhåll		-496 474	-144 131
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 810	-27 812
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-78 111	-67 602
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-873 421</u>	<u>-873 421</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 149 637</u>	<u>-1 864 200</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>674 178</b>	<b>2 886 220</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 113	10 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-386 821</u>	<u>-394 180</u>
Summa finansiella poster		<u>-375 708</u>	<u>-383 908</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>298 470</b>	<b>2 502 311</b>

AK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 6	20 668 212	21 535 220
Mark			1 663 071	1 663 071
Markanläggningar		Not 7	32 060	38 473
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	291 532
			<u>22 363 343</u>	<u>23 528 296</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

22 363 843      23 528 796**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta			2 944 471	2 905 363
Övriga fordringar		Not 10	1 459	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	1 557	39 338
			<u>2 947 487</u>	<u>2 944 796</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	2 800 000	1 800 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

*Kassa och bank*

Kassa och bank		Not 13	33 115	33 115
			<u>33 115</u>	<u>33 115</u>

Summa omsättningstillgångar

5 780 603      4 777 911**Summa tillgångar****28 144 446**      **28 306 707**

AK



**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

729 350

729 350

Fond för yttre underhåll

2 719 683

2 250 157

3 449 0332 979 507*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 889 148

1 856 363

Årets resultat

298 470

2 502 311

4 187 6184 358 674

Summa eget kapital

7 636 6517 338 181**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 780 366

20 187 606

3 780 366

20 187 606

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

16 407 240

350 000

Leverantörsskulder

39 083

68 037

Skatteskulder

0

63 115

Övriga skulder

Not 15

90

13 878

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

281 016

285 890

16 727 429780 920

Summa skulder

20 507 79520 968 526**Summa eget kapital och skulder****28 144 446****28 306 707**

AK

**Noter****2020-01-01**    **2019-01-01**  
**2020-12-31**    **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	2,04
Markanläggning	10,00

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 8 349 kronor per lägenhet.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% 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.

AK



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<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	2 651 388
	Hyror	110 640
	Övriga intäkter	75 497
	Bruttoomsättning	2 837 525
	Hyresbortfall	-13 710
	<b>2 823 815</b>	<b>2 812 934</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetskötsel och lokalvård	27 070
	Reparationer	109 863
	El	26 759
	Vatten	131 016
	Sophämtning	35 386
	Kabel-TV, internet	42 240
	Övriga avgifter	38 063
	Fastighetsavgift/fastighetskatt	163 888
	Förvaltningsarvoden	78 490
	Övriga driftskostnader	21 045
	<b>673 821</b>	<b>751 234</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	9 410
	Medlemsavgifter	18 400
	<b>27 810</b>	<b>27 812</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>	
	Styrelsearvode	48 720
	Vicevärdsarvode	10 000
	Revisorsarvode	2 000
	Löner och andra ersättningar	3 000
	Sociala kostnader	14 391
	<b>78 111</b>	<b>65 602</b>
	<b>Övriga anställda</b>	
	Löner och ersättningar	0
	<b>0</b>	<b>2 000</b>
	<b>78 111</b>	<b>67 602</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>Avskrivningar</b>	
	Byggnader	867 008
	Markanläggningar	6 413
	<b>873 421</b>	<b>873 421</b>



Noter	2020-12-31	2019-12-31
<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	-5 568 917	-4 701 909
Årets avskrivningar	-867 008	-867 008
Utgående avskrivningar	-6 435 925	-5 568 917
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-15 499 877	-17 437 362
Årets nedskrivning	0	1 937 485
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 499 877	-15 499 877
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>20 668 212</b>	<b>21 535 220</b>
Taxeringsvärde för Trädan 1		
Byggnad - bostäder	16 602 000	16 602 000
	16 602 000	16 602 000
Mark - bostäder	5 719 000	5 719 000
	5 719 000	5 719 000
Taxeringsvärde totalt	22 321 000	22 321 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	64 125	64 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 125	64 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 652	-19 239
Årets avskrivningar	-6 413	-6 413
Utgående avskrivningar	-32 065	-25 652
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 060</b>	<b>38 473</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	291 532	0
Årets investering	-291 532	291 532
Utgående anskaffningsvärde	0	291 532
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	1 387	0
Skattekonto	72	95
	1 459	95
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 557	39 338
	1 557	39 338

AK



<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	800 000
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-01-04	3 mån	0,30%	2 000 000
					<b>2 800 000</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Swedbank	33 115	33 115
	<b>33 115</b>	<b>33 115</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90297210442	1,86%	2023-12-30	1 980 366	200 000
Länsförsäkringar Hyp	90297210523	2,06%	2021-03-31	4 682 240	4 682 240
Länsförsäkringar Hyp	90297455178	1,85%	2021-03-30	11 525 000	11 525 000
Länsförsäkringar Hyp	90297973551	1,86%	2023-12-30	2 000 000	0
				20 187 606	16 407 240

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 780 366**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 437 606

Kortfristig del av långfristig skuld **16 407 240** **350 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet	42 908 000	42 908 000
<i>Varav obelånade</i>	<i>12 568 000</i>	<i>12 568 000</i>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	7 845
Arbetsgivaravgifter	0	6 033
Övriga kortfristiga skulder	90	0
	<b>90</b>	<b>13 878</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	39 983	42 012
Övriga upplupna kostnader	9 410	30 966
Förutbetalda hyror och avgifter	231 623	212 912
	<b>281 016</b>	<b>285 890</b>



**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Vetlanda

2021

Stefan Gidius

Annelie Lovén

Anders Lindahl

Kola Levin

Mikael Johansson

My Granath Luridin

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jonas Sjögren  
Av föreningen vald revisor

**Arthur Kozak**

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mellangården för år 2020.

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 2020 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.

### 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

PK

## 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 Brf Mellangården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

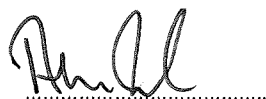
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

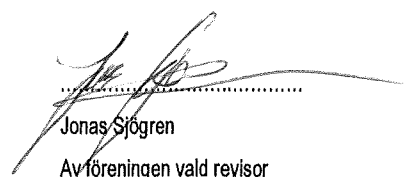
åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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 den 19/5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jonas Sjögren

Av föreningen vald revisor



## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

