

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vesta i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vesta i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Vesta 25 i Örebro, som byggdes år 1951. Värdeår 1989.

På fastigheten finns 9 bostadshus med tillsammans 14 trappuppgångar med adress Sidvallsgatan 23-29 och Hagmarksgatan 7-15, Örebro.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesta 25	1949-11-14	1951

Totalt 1 objekt

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar Göta. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägget.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7981
13	lokaler (hyresrätt)	617
75	p-platser	0
Totalt 232 objekt		8598

26 st	1 rok	från 39 till 46 m ²
90 st	2 rok	från 51 till 62 m ²
24 st	3 rok	63,0 m ²
4 st	marklägenheter	från 71 till 87 m ²

TC

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Eiseborn	Ordförande
Bo Klerne	Ledamot
Lars-Åke Jansson	Ledamot
Inger Fagerlund	Ledamot
Leif Nilsson	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Erik Holm	Ledamot
Amanda Hedström	Ledamot
Elin Frimodig	Ledamot
Vendela Lohaller	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Klerne, Elin Frimodig, Leif Nilsson, Lars Jansson och Vendela Lohaller.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Klerne, Christer Eiseborn, Amanda Hedström och Vendela Lohaller.

Revisorer har varit: Jesper Joelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Linder (sammanställande) och Patrik Ivarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%. En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 219 000 kronor.

Under året har föreningen utfört balkongbyten. Projektet beräknas bli klart våren 2024 och kommer att bokföras som en investering. Större planerade underhåll och investeringar de närmaste åren är nya entrépartier med passersystem.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-07.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna.

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

Årtal	Ändamål
1989	Helrenovering
1983	Soprum
2005	Upprustning av tvättstuga med ny maskinpark
2013	Övernattningsrum, totalrenovering
2022	Ombyggnation hissar
2023	Balkonger
2023	Gruppanslutning bredband och tv

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

Styrelsen skickar regelbundet ut aktuell info i "Vestanfläkten" till medlemmarna. Föreningen har under året även informerat medlemmarna om balkongbytet och föreningens bredband.

E-postadress: vesta.brf@gmail.com

Hemsida: www.hsb.se/malardalen/brf/vesta

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	202	283	281	295	281
Skuldsättning, kr/kvm	7 452	6 420	6 584	6 785	4 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 028	6 916	7 094	7 309	4 630
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	5
Energikostnad, kr/kvm	287	252	257	214	222
Årsavgifter, kr/kvm	962	878	865	856	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	96	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	963	860	840	844	818
Nettoomsättning, tkr	8 223	7 392	7 220	7 255	7 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	656	1 094	1 315	1 418	1 373
Soliditet, %	25	28	26	24	32

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	206 345	0	0	206 345
Underhållsfond, kr	12 328 108	0	219 000	12 547 108
S:a bundet eget kapital, kr	12 534 453	0	219 000	12 753 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 144 900	1 093 506	-219 000	9 019 407
Årets resultat, kr	1 093 506	-1 093 506	656 410	656 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 238 406	0	437 410	9 675 817
S:a eget kapital, kr	21 772 859	0	656 410	22 429 270

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

TL

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	9 238 407
Årets resultat, kr	656 410
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 675 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 675 817
------------------------------------	------------------

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

TL

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 223 207	7 391 771
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	54 302	0
Summa rörelseintäkter		8 277 509	7 391 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 536 618	-3 922 601
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-317 475	-275 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 076 528	-1 342 629
Summa rörelsekostnader		-5 930 621	-5 540 710
Rörelseresultat		2 346 888	1 851 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		250 226	32 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 940 703	-790 153
Summa finansiella poster		-1 690 477	-757 555
Årets resultat		656 410	1 093 506
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-219 000	-219 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-219 000	-219 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		437 410	874 506

π

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 6 41 927 912	43 004 440
Mark	Not 7 23 774 225	23 774 225
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8 16 307 038	0
	<u>82 009 175</u>	<u>66 778 665</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 9 1 082 924	1 055 228
	<u>1 082 924</u>	<u>1 055 228</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>83 092 099</u>	<u>67 833 893</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	10 813	7 146
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	6 961 183	10 422 952
Övriga kortfristiga fordringar	232 122	153 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 448	164 466
	<u>7 425 566</u>	<u>10 747 744</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>7 425 566</u>	<u>10 747 744</u>
Summa tillgångar	90 517 665	78 581 638

π

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		206 345	206 345
Underhållsfond		12 547 108	12 328 108
		<u>12 753 453</u>	<u>12 534 453</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 019 407	8 144 900
Årets resultat		656 410	1 093 506
		<u>9 675 817</u>	<u>9 238 407</u>
Summa eget kapital		<u>22 429 270</u>	<u>21 772 860</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 746 159	20 782 159
		<u>14 746 159</u>	<u>20 782 159</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	49 328 678	34 417 120
Leverantörsskulder		606 659	265 882
Aktuell skatteskuld		4 220	0
Fond för inre underhåll		102 771	102 771
Övriga kortfristiga skulder		36 218	31 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 263 690	1 208 858
		<u>53 342 236</u>	<u>36 026 619</u>
Summa skulder		<u>68 088 395</u>	<u>56 808 778</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>90 517 665</u>	<u>78 581 638</u>

π

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	656 410	1 093 506
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 076 528	1 342 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 732 938	2 436 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 591	-49 082
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 404 059	-854 077
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 997 406	1 532 977
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 307 038	-1 262 502
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 307 038	-1 262 502
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 875 558	-1 414 244
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 875 558	-1 414 244
Årets kassaflöde	-3 434 074	-1 143 770
Likvida medel vid årets början	11 478 181	12 621 950
Likvida medel vid årets slut	8 044 107	11 478 180

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

TC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,73 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

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

TL

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 635 468	7 008 746
Hyror (lokaler och p-platser)	501 010	449 874
Övriga avgifter (bredband och övriga serviceavgifter)	43 309	264
Övriga intäkter (andrahandsuthyrningar, gemensamhetslokal, mm)	60 165	17 458
Bruttoomsättning	8 239 952	7 476 342
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyesbortfall	-16 745	-84 451
	8 223 207	7 391 771
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	54 302	0
	54 302	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	531 842	503 724
Reparationer	444 218	212 661
El	328 117	286 376
Uppvärmning	1 748 326	1 525 218
Vatten	390 394	356 960
Sophämtning	228 997	216 579
Övriga avgifter	275 618	186 935
Förvaltningskostnader	284 004	283 102
Fastighetsavgift	236 826	226 746
Övriga driftskostnader	68 276	124 301
	4 536 618	3 922 601
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	181 774	150 200
Vicevärdsarvode	25 050	24 900
Övriga arvoden	44 750	24 500
Revisorsarvode	7 026	6 317
Löner och andra ersättningar	0	21 321
Sociala kostnader	58 675	48 242
	317 275	275 480
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
	200	0
	317 475	275 480

Föreningen har inte haft några anställda under året.

TL

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	62 384 259	60 820 600
Årets nyanskaffning (omklassificerat från pågående nyanläggningar)	0	2 525 004
Årets utrangeringar	0	-961 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 384 259	62 384 259
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 379 819	-18 998 535
Årets utrangeringar	0	695 243
Årets avskrivningar	-1 076 528	-1 076 527
Utgående avskrivningar	-20 456 347	-19 379 819
Bokfört värde	41 927 912	43 004 440
Taxeringsvärde för Vesta 25 i Örebro. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	102 000 000	102 000 000
Byggnad - lokaler	801 000	801 000
	102 801 000	102 801 000
Mark - bostäder hyreshus	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde totalt	151 801 000	151 801 000
Not 7 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 774 225	23 774 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 774 225	23 774 225
Bokfört värde	23 774 225	23 774 225
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 262 502
Årets investeringar (2023: balkongbyte, 2022: ombyggnation hissar)	16 307 038	1 262 502
Omklassificeringar (ombyggnation hissar)	0	-2 525 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 307 038	0
Not 9 Långfristiga placeringar		
Placeringskonto SBAB	1 082 924	1 055 228
	1 082 924	1 055 228


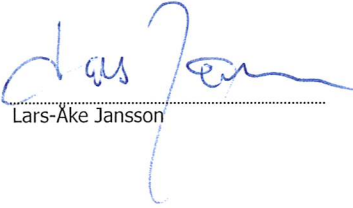
TL

Noter		2023-12-31		2022-12-31		
Not 10	Eget kapital					
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	206 345	12 328 108	8 144 900	1 093 506	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 093 506	-1 093 506	
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		0	0		
	Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		219 000	-219 000		
	Årets resultat				656 410	
	Belopp vid årets slut	206 345	12 547 108	9 019 407	656 410	
Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	508354	0,99%	2025-09-30	5 921 612	37 000
	Stadshypotek AB	508355	0,99%	2025-09-30	6 030 020	37 000
	Stadshypotek AB	563717	3,75%	2026-06-30	3 250 527	382 000
	Swedbank	2951943642	0,82%	2024-09-25	5 580 000	0
	Swedbank	2953164163	4,83%	2024-02-28	21 150 000	450 000
	Swedbank	2654682950	4,62%	2024-02-28	12 242 678	246 476
	Swedbank	2955353822	4,64%	2024-02-28	9 900 000	200 000
					64 074 837	1 352 476
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 746 159	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					57 312 457
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				65 585 200	58 854 200
	Summa ställda säkerheter				65 585 200	58 854 200
Not 12	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 352 476	982 738
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				47 976 202	33 434 382
					49 328 678	34 417 120

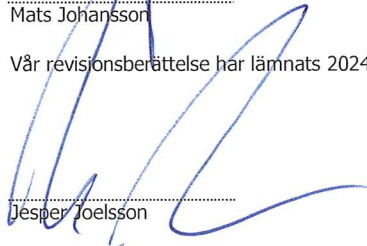
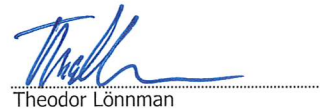
TL

Örebro, 2024- 04-03

Signerad av


Amanda Hedström
Bo Klerne
Christer Eiseborn
Elin Frimodig
Erik Holm
Inger Fagerlund
Vendela Lohaller
Lars-Åke Jansson
Leif Nilsson
Mats Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04-15


Jesper Joelsson
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesta i Örebro, org.nr. 775000-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesta i Örebro 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. Revisorenas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risker 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 Brf Vesta i Örebro 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

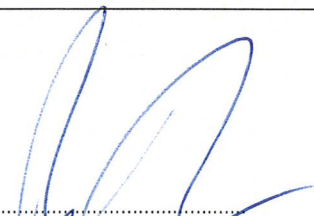
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Örebro den 15/4 - 2024

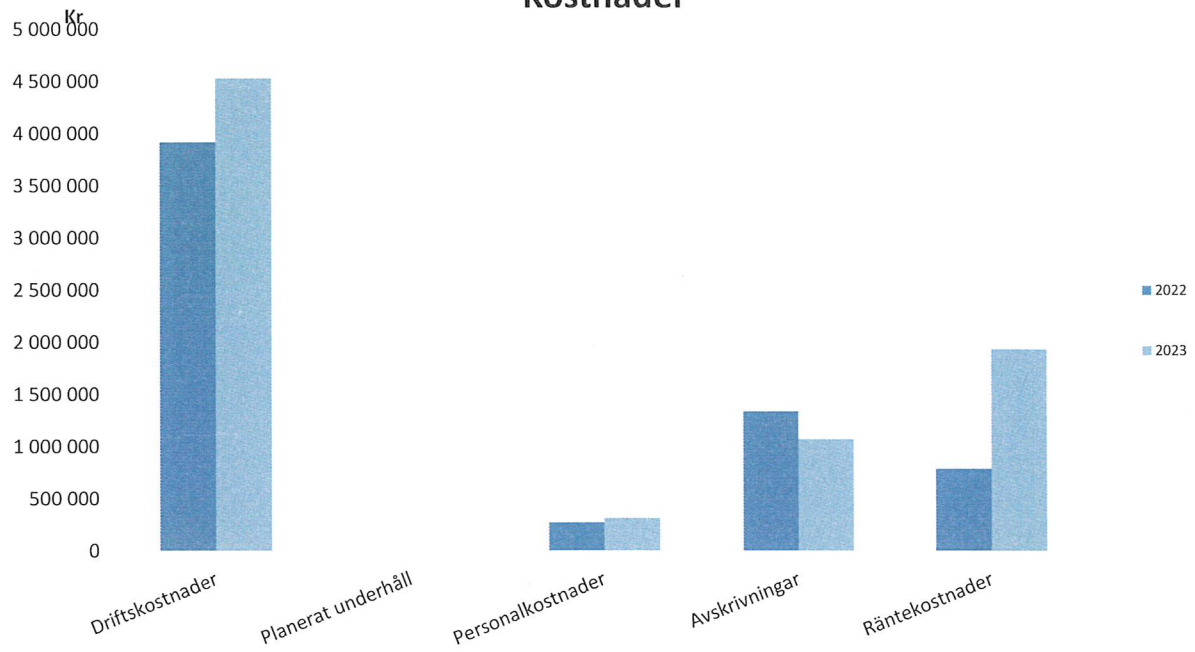


Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

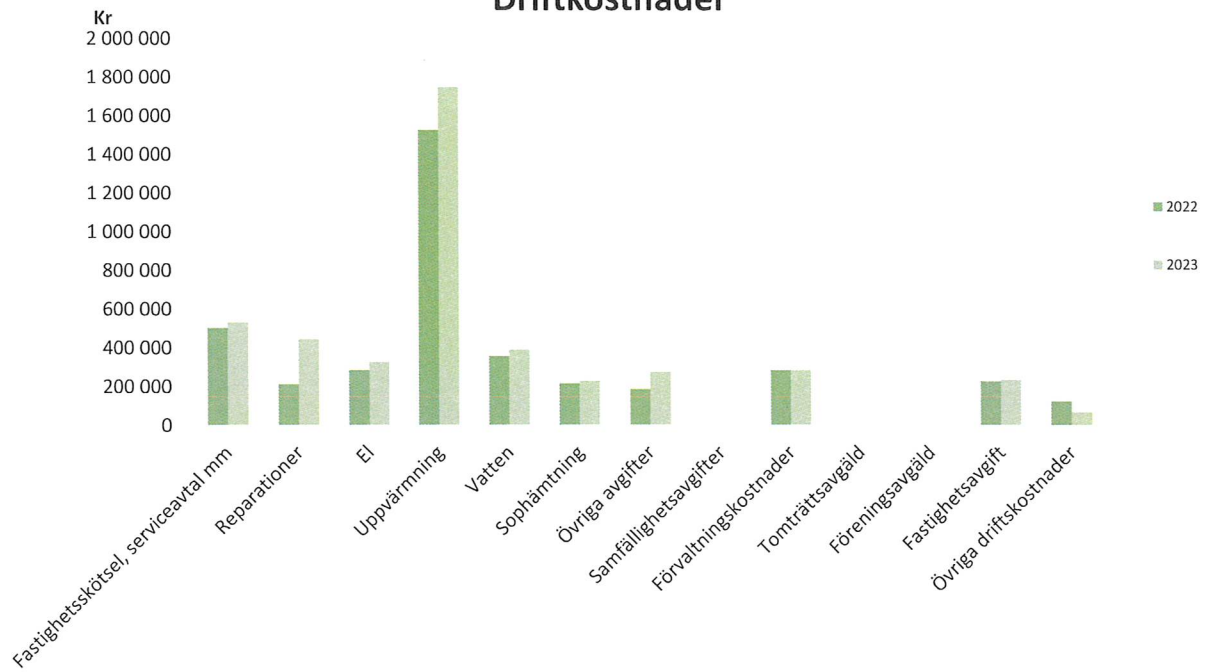


Jesper Joelsson
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vesta i Örebro



202

KR/KVM

SPARANDE



7452

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



287

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



962

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 202 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 7452 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 287 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 962 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.