



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vesta i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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.

Föreningens 144 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Lägenhetsyta: 7 981 m²

Inom föreningen finns 13 lokaler (617 m²) samt 75 parkeringsplatser.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2022.

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:

Åtgärd	År
Helrenovering	1989
Soprum	1983
Upprustning av tvättstuga med ny maskinpark	2005
Övernattningsrum, totalrenovering	2013
Ombyggnation hissar	2022

TL



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 203 (207) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 14 (22) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Christer Eiseborn	ordförande
Bo Klerne	vice ordförande
Inger Fagerlund	sekreterare
Lars-Åke Jansson	ledamot
Vendela Lohaller	ledamot
Amanda Hedström	ledamot
Erik Holm	ledamot
Leif Nilsson	ledamot
Elin Frimodig	ledamot
Ludwig Wiss	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Eiseborn, Bo Klerne, Inger Fagerlund, Lars-Åke Jansson, Amanda Hedström, Leif Nilsson, Elin Frimodig och Erik Holm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Eiseborn, Bo Klerne, Amanda Hedström och Vendela Lohaller, två i förening.

Vicevärd

Vicevärdsuppdraget har delats gemensamt av styrelsen.

Revisor

Revisor har varit Jesper Joelsson samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning


Valberedning har varit Lena Linder (sammankallande) och Patrik Ivarsson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Leif Nilsson utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 26 medlemmar. Stämman hölls på Restaurang 4:e våningen. Extrastämma gällande balkongbyte hölls 2022-04-28 på Conventum. På extrastämman deltog 66 medlemmar. Övriga medlemmar har fått yttra sig via en enkät. 



Underhåll och investeringar

Under året har löpande underhåll och reparationer utförts. Föreningen har utfört ombyggnation av hissar för totalt 2 525 004 kr. Projektet färdigställdes år 2022. Föreningen planerar att utföra ombyggnation av samtliga balkonger och uteplatser med start år 2023. Projektet beräknas kosta ca 17 milj kr och kommer att finansieras med sparade likvida medel och ett lån på 10 milj kr.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades år 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 219 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 199 279 kr.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1,5 % inför 2022. Inför 2023 höjdes årsavgiften med 9 %.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen gör reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen skickar regelbundet ut aktuell info i "Vestanfläkten" till medlemmarna. Styrelsen går löpande utbildningar som HSB anordnar. I år har styrelsen gått utbildningen "Att förstå en årsredovisning".

E-postadress: vesta.brf@gmail.com

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	7 392	7 220	7 255	7 036	7 024
Resultat efter finansiella poster tkr	1 094	1 315	1 418	1 373	1 208
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	26%	24%	32%	30%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	878	865	856	844	844
Bankskuld kr/m ²	6 916	7 094	7 309	4 630	4 753
Räntekostnader kr/m ²	99	74	56	60	71
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	36%	43%	44%	28%	40%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	27	49	41	90	94

TL



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 345	12 109 108	7 049 356	1 314 544
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 314 544	-1 314 544
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		219 000	-219 000	
Årets resultat				1 093 506
Belopp vid årets slut	206 345	12 328 108	8 144 900	1 093 506

Resultatdisposition

Balanserat resultat	8 363 900
Avsatt till UH-fonden	-219 000
Årets resultat	<u>1 093 506</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	9 238 407

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	9 238 407
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 12 328 108 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 874 506 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. TL

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 391 771	7 219 696
Summa rörelseintäkter		7 391 771	7 219 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 922 601	-4 012 828
Planerat underhåll		0	-90 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-275 480	-198 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 342 629	-1 013 542
Summa rörelsekostnader		-5 540 710	-5 315 070
Rörelseresultat		1 851 061	1 904 626
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 598	3 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 153	-593 217
Summa finansiella poster		-757 555	-590 082
Årets resultat		1 093 506	1 314 544
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-219 000	-394 000
Disposition underhållsfond		0	90 500
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-219 000	-303 500
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		874 506	1 011 044

TL

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6 43 004 440 41 822 065

Mark

Not 7 23 774 225 23 774 225

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 0 1 262 502

66 778 665 66 858 792*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga placeringar

Not 9 1 055 228 1 048 232

1 055 228 1 048 232

Summa anläggningstillgångar

67 833 893 67 907 024**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 146 6 672

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

10 422 952 11 573 718

Övriga kortfristiga fordringar

153 180 126 011

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

164 466 143 027

10 747 744 11 849 428

Summa omsättningstillgångar

10 747 744 11 849 428**Summa tillgångar**

78 581 638 79 756 452

TL

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

206 345

206 345

Underhållsfond

12 328 108

12 109 108

12 534 45312 315 453*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 144 900

7 049 356

Årets resultat

1 093 506

1 314 544

9 238 4078 363 900

Summa eget kapital

21 772 86020 679 353**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

20 782 15929 966 751

20 782 159

29 966 751

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

34 417 120

26 646 772

Leverantörsskulder

265 882

780 019

Fond för inre underhåll

102 771

106 326

Övriga kortfristiga skulder

31 988

19 221

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 208 858

1 558 009

36 026 61929 110 347

Summa skulder

56 808 77859 077 098**Summa eget kapital och skulder****78 581 638****79 756 452**

π

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 093 506	1 314 544
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 342 629</u>	<u>1 013 542</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 436 135	2 328 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 082	51 224
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-854 077</u>	<u>966 170</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 532 977	3 345 480
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 262 502</u>	<u>-1 262 502</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 262 502	-1 262 502
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 414 244</u>	<u>-1 721 976</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 414 244	-1 721 976
Årets kassaflöde	-1 143 770	361 002
Likvida medel vid årets början	12 621 950	12 260 948
Likvida medel vid årets slut	11 478 180	12 621 950

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



HSB Brf Vesta i Örebro

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 2023 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*



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 008 746	6 901 548
	Hyror	449 874	366 668
	Övriga avgifter	264	264
	Övriga intäkter	17 458	42 733
	Bruttoomsättning	<u>7 476 342</u>	<u>7 311 213</u>
	Hyesrabatter och övriga avdrag	-120	-960
	Hyesbortfall	<u>-84 451</u>	<u>-90 557</u>
		7 391 771	7 219 696
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	503 724	448 744
	Reparationer	212 661	330 330
	El	286 376	277 609
	Uppvärmning	1 525 218	1 588 254
	Vatten	356 960	341 906
	Sophämtning	216 579	223 142
	Övriga avgifter	186 935	178 269
	Förvaltningskostnader	283 102	295 413
	Fastighetsavgift	226 746	217 613
	Övriga driftskostnader	<u>124 301</u>	<u>111 548</u>
		3 922 601	4 012 828
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	150 200	99 079
	Vicevärdsarvode	24 900	24 917
	Övriga arvoden	24 500	34 575
	Revisorsarvode	6 317	6 317
	Löner och andra ersättningar	21 321	292
	Sociala kostnader	<u>48 242</u>	<u>32 820</u>
		275 480	198 000
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 076 527	1 013 542
	Restvärdesavskrivning (efter utrangering av hisskomponenter)	<u>266 102</u>	<u>0</u>
		1 342 629	1 013 542

π

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 820 600	60 820 600
Årets nyanskaffning hissar (omklassificerat från pågående nyanläggningar)	2 525 004	0
Årets utrangering	-961 345	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>62 384 259</u>	<u>60 820 600</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 998 535	-17 984 993
Utrangeringar	695 243	0
Årets avskrivningar	-1 076 527	-1 013 542
Utgående avskrivningar	<u>-19 379 819</u>	<u>-18 998 535</u>
Bokfört värde	43 004 440	41 822 065
Taxeringsvärde för Vesta 25 i Örebr. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	102 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	<u>801 000</u>	<u>752 000</u>
	<u>102 801 000</u>	<u>81 752 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	<u>49 000 000</u>	<u>51 000 000</u>
	<u>49 000 000</u>	<u>51 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	151 801 000	132 752 000
Not 7 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>23 774 225</u>	<u>23 774 225</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 774 225</u>	<u>23 774 225</u>
Bokfört värde	23 774 225	23 774 225
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 262 502	0
Årets investeringar (ombyggnation hissar)	1 262 502	1 262 502
Omklassificeringar (hissar)	-2 525 004	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 262 502</u>
Not 9 Långfristiga placeringar		
Placeringskonto SBAB	<u>1 055 228</u>	<u>1 048 232</u>
	1 055 228	1 048 232

TL

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 10 Eget kapital					
		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	206 345	12 109 108	7 049 356	1 314 544	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 314 544	-1 314 544	
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		219 000	-219 000		
Årets resultat				1 093 506	
Belopp vid årets slut	206 345	12 328 108	8 144 900	1 093 506	
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	508354	0,99%	2025-09-30	5 958 612	37 000
Stadshypotek AB	508355	0,99%	2025-09-30	6 067 020	37 000
Stadshypotek AB	563717	3,75%	2026-06-30	3 632 527	382 000
Swedbank	2654682950	1,38%	2023-08-25	12 361 120	76 738
Swedbank	2953164163	3,16%	2023-02-28	21 600 000	
Swedbank	2951943642	0,82%	2024-09-25	5 580 000	450 000
				55 199 279	982 738
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 782 159	
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					50 285 589
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				58 854 200	58 854 200
Summa ställda säkerheter				58 854 200	58 854 200
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				982 738	1 898 620
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				33 434 382	24 748 152
				34 417 120	26 646 772


TL



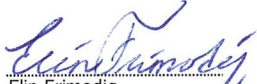
HSB Brf Vesta i Örebro

Örebro, 2023-


Amanda Hedström


Bo Kierne

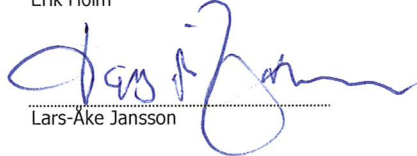

Christer Eiseborn



Elin Frimodig


Erik Holm


Inger Fägerlund

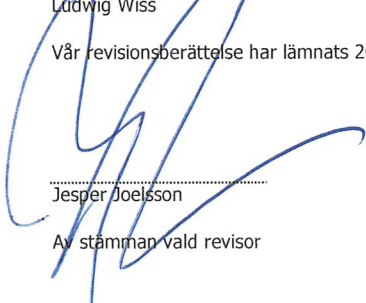

Vendela Lohaller


Lars-Åke Jansson


Leif Nilsson


Ludwig Wiss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-07-26


Jesper Joelsson
Av stämman vald revisor


Theodor Lönnman
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 2022.

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 2022 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 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. 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 andra informationen 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 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 detta avseende.

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 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.

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 2022 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 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 26/4-2023



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

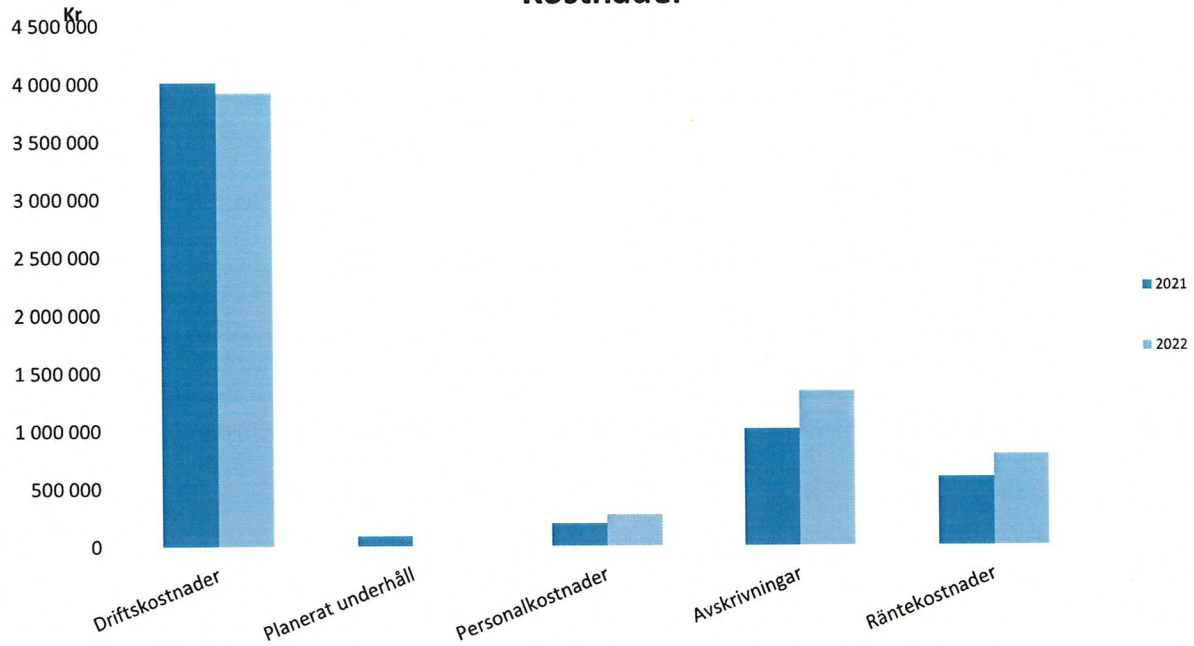


Jesper Joelsson
Av föreningen vald revisor

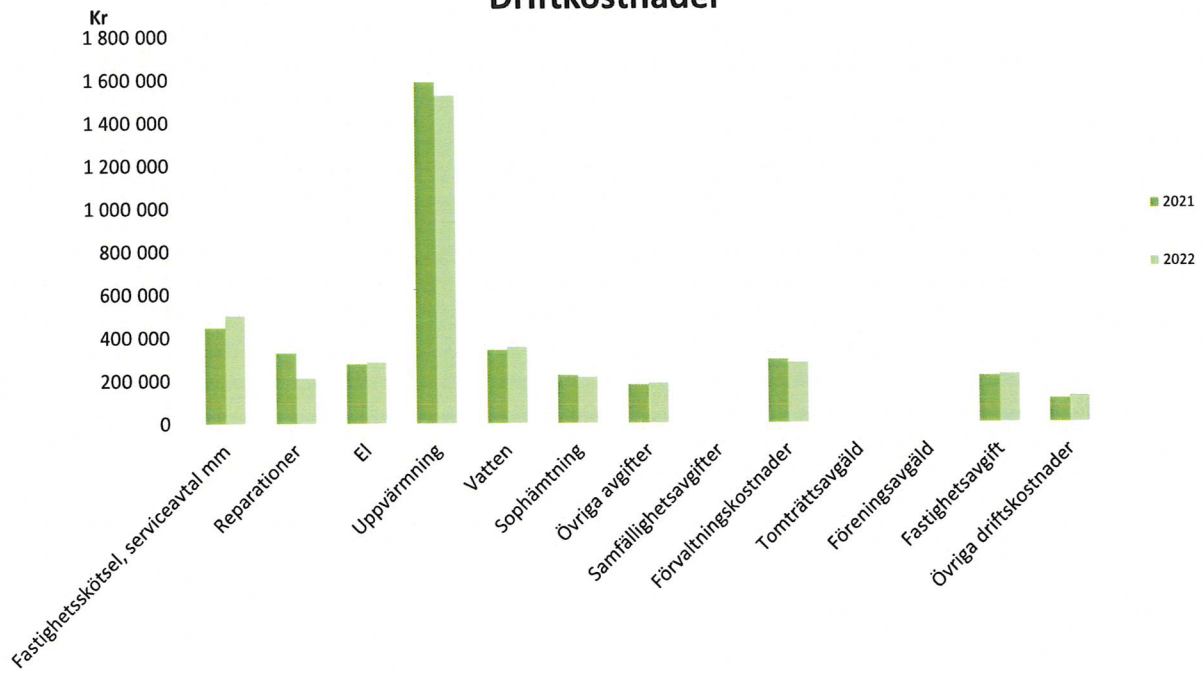


HSB Brf Vesta i Örebro

Kostnader



Driftnkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vesta i Örebro



305
KR/KVM
SPARANDE



6916
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



272
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



878
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 305 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 6916 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 272 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 878 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde 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.