



# ÅRSREDOVISNING 2018

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**VESTA I TIBRO**

Organisationsnummer 766600-3319



HSB – där möjligheterna bor

## **ORDLISTA**

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

### **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen 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 (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

### **AVSKRIVNINGAR**

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

### **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.



## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vesta i Tibro

Org nr 766600-3319

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2018-01-01 – 2018-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tibro.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5. Andra beslutet togs vid årsstämman 2018.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2012 med godkänt resultat. Nästa kontroll skulle skett 2018, men är senarelagd till 2019.  
Energideklaration är utförd 2018. Nästa kontroll ska göras 2028

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Juno 1 och Vesta 1-3 är belägen på adresserna Ringvägen 2 A-H och Storgatan 20 A-B. Husen färdigställdes år 1970 till en produktionskostnad av 5 182 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 4 939 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	11
2	30
3	36
<b>Totalt</b>	<b>77</b>

I föreningen finns även 46 garage och 46 p-platser.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Underhåll

Under året byttes ett expansionskärl till en kostnad om 17 905 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2018-05-22

Underhållsplanen uppdaterades 2018-04-26.



### **Ekonomi**

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 1 % inför 2019. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 812 kronor per kvm inkl. hushållsel.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 491 332 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Två av lånen kommer att villkorsändras under 2019.

### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende teknisk förvaltning
- Tibro Energi avseende el, vatten, fjärrvärme, avlopp och renhållning
- Telia avseende digital-tv, bredband och telefoni
- Danfors AB avseende styr- och reglerutrustning
- Ragnarsson Brandservice avseende årlig översyn rökluckor

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar (83 föregående år) varav 83 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 9 st överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 april 2018.

### **Styrelsen samt suppleanter**

Ulla Schütz	ordförande, utsedd som ledamot av HSB NVG
Thomas Johansson	vice ordförande
Olle Aronsson	Sekreterare
Lena Jonsson	ledamot
Gunnel Johansson	ledamot
Kristina Kosonen Askolin	ledamot
Martin Wallin	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Thomas Johansson, Gunnel Johansson och Martin Wallin. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Ulla Schütz, Thomas Johansson, Olle Aronsson och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening.

### **Vicevärd**

Ingemar Brindbergs har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### **Revisor**

Revisor har varit Inger Samuelsson med Eva-Caisa Vendelsson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

**Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Thomas Johansson med Olle Aronsson som suppleant.

**Valberedning**

Valberedningen består av Gudrun Johansson (ordförande), Maj-Britt Holm och Kristina Kosonen Askolin.

**Miljö/brandskydd**

Miljösamordnare har varit Lena Jonsson och Brandskyddsansvarig har Ingemar Brindbergs varit.

Under 2018 har det planerats inför matavfallshantering. Detta skall vara genomfört senast 2019-01-01. Lena Jonsson är kontaktperson för detta mot AÖS.

**Studie- och fritidsverksamhet**

Studieorganisatör har Lena Jonsson varit och organisatör för fritidsverksamheten har Gunnel Johansson varit.

I gemensamhetslokalen har under året arrangerats stick- och bokcafé första tisdagen varje månad med väfflor i mars och glögg och lussefika i december. På boulebanan som anlagts på innergården är boulespel ett återkommande tema på tisdagseftermiddagar med fika i pergolan efteråt.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	4 085	4 098	4 090	4 090	4 086
Resultat efter finansiella poster tkr	932	856	882	- 906	- 84
Soliditet %	23,9	18,1	13,3	8,2	13,0
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
Bankskuld tkr	11 491	12 544	12 978	13 294	13 568
Räntekostnader kr/m2	42	49	67	81	106
Drifts-/personalkostnader kr/m2	476	487	455	607	466
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	804	804	804	804	804
Fond för yttre underhåll tkr	2 577	1 681	1 106	579	1 083
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	185	116	114	100	80



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	442 700	0	1 680 628	6 149	856 224
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	856 224
Reservering till yttre fond			914 000	-914 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-17 905	17 905	
Årets resultat					931 876
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>442 700</b>	<b>0</b>	<b>2 576 723</b>	<b>-33 721</b>	<b>931 876</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.  
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	862 374
Årets resultat	931 876
Reservering till fond för yttre underhåll	- 914 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	17 905
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>898 155</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>898 155</b>
--------------------------------	----------------

**Tillägg till årets resultat:**

Årets resultat	931 876
Avsättning till underhållsfond	- 914 000
Disposition underhållsfond	17 905
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-896 095

<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>35 781</b>
--------------------------------------	---------------



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Vesta**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 084 507	4 097 840
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 084 507</b>	<b>4 097 840</b>
Driftskostnader	Not 2	-2 006 235	-2 064 847
Underhållskostnader	Not 3	-17 905	0
Personalkostnader	Not 4	-345 652	-339 018
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-580 048	-601 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 949 840</b>	<b>-3 005 544</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 134 667</b>	<b>1 092 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 644	3 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-205 435	-239 815
Summa finansiella poster		-202 791	-236 072
<b>Årets resultat</b>		<b>931 876</b>	<b>856 224</b>



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

## HSB Brf Vesta

### Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	12 182 399	12 762 447
	<u>12 182 399</u>	<u>12 762 447</u>

###### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<b>12 182 899</b>	<b>12 762 947</b>
-------------------	-------------------

##### Omsättningstillgångar

###### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	9 556	4 485
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	883 780	1 057 360
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	69 411	68 410
	<u>962 747</u>	<u>1 130 255</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 215 000	2 615 000
--------	-----------	-----------

*Kassa och bank*

0	216
---	-----

Summa omsättningstillgångar

<b>4 177 747</b>	<b>3 745 471</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>16 360 646</b>	<b>16 508 418</b>
-------------------	-------------------



**HSB Brf Vesta****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

442 700

442 700

Fond för yttre underhåll

2 576 723

1 680 628

3 019 4232 123 328*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-33 721

6 149

Årets resultat

931 876

856 224

898 155862 373

Summa eget kapital

**3 917 578****2 985 701****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 862 988

11 961 343

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 628 344

583 068

Leverantörsskulder

147 900

264 024

Övriga skulder

Not 16

359 338

341 035

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

444 498

373 247

4 580 0801 561 374

Summa skulder

**12 443 068****13 522 717****Summa Eget kapital och skulder****16 360 646****16 508 418**



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Vesta

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Byggnader

Byggnaderna är helt avskrivna sedan år 2004.

#### Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2005 har bedömts vara 18 år.

Återstående nyttjandeperiod för garage 2007 har bedömts vara 18 år.

Återstående nyttjandeperiod för fönster 2011 har bedömts vara 32 år.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

**HSB Brf Vesta**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 970 032	3 970 032
Hyror	158 969	160 127
Bortfall hyror	-7 652	-3 224
Övriga intäkter	3 154	10 901
Bruttoomsättning	<u>4 124 503</u>	<u>4 137 836</u>
Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
	<b>4 084 507</b>	<b>4 097 840</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	318 790	283 508
Tv/datakostnader	192 116	192 248
Reparationer	29 858	142 200
El	264 012	256 853
Uppvärmning	545 963	540 782
Vatten	216 998	216 997
Sophämtning	55 377	54 722
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 805	56 805
Medlemsavgifter	32 888	31 854
Försäkringar	35 943	34 646
Förvaltningsarvoden	164 878	161 219
Övriga driftskostnader	92 607	93 013
	<u>2 006 235</u>	<u>2 064 847</u>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Underhåll övrigt	17 905	0
	<u>17 905</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	82 240	68 914
Vicevärdsarvode	76 800	76 800
Revisorsarvode	2 500	2 000
Löner och andra ersättningar	15 892	9 288
Sociala kostnader	34 852	28 323
	<u>212 284</u>	<u>185 325</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	112 854	131 460
Sociala kostnader	20 314	21 506
Pensionskostnader och förpliktelser	200	727
	<u>133 368</u>	<u>153 693</u>
	<b>345 652</b>	<b>339 018</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Ombyggnader	580 048	601 679
	<u>580 048</u>	<u>601 679</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	368	593
Ränteintäkter skattekonto	0	3
Övriga ränteintäkter	2 276	3 147
	<u>2 644</u>	<u>3 743</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	205 435	239 815
	<u>205 435</u>	<u>239 815</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

**HSB Brf Vesta**

**Noter** **2018-12-31** **2017-12-31**

**Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2004  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1970

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	4 810 460	-4 810 460	0	1970-2004	0
Mark	450 153				450 153
Ombyggnad 2005	14 200 000	-5 566 962	-454 370	2005-2036	8 178 668
Garage 2007	1 003 118	-367 815	-33 437	2007-2036	601 866
Fönsterbyte 2011	3 689 647	-645 694	-92 241	2011-2050	2 951 712
Garage 2003	324 465	-324 465	0	2003-2017	0
	<u>24 477 843</u>	<u>-11 715 396</u>	<u>-580 048</u>		<u>12 182 399</u>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	24 027 690	24 027 690
Anskaffningsvärde mark	450 153	450 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 477 843</u>	<u>24 477 843</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 715 396	-11 113 717
Årets avskrivningar	-580 048	-601 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 295 444</u>	<u>-11 715 396</u>

**Bokfört värde**

**12 182 399** **12 762 447**

Taxeringsvärde för Juno 1 ovh Vesta 1 - 3

Byggnad - bostäder	13 800 000	13 800 000
Byggnad - lokaler	387 000	387 000
	<u>14 187 000</u>	<u>14 187 000</u>

Mark - bostäder	3 395 000	3 395 000
Mark - lokaler	135 000	135 000
	<u>3 530 000</u>	<u>3 530 000</u>

Taxeringsvärde totalt 17 717 000 17 717 000

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500** **500**

**Not 10 Kundfordringar**

Hyres och avgiftsfordringar 9 556 4 485  
**9 556** **4 485**

**Not 11 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland 872 207 1 045 787  
 Skattefordringar 1 176 1 176  
 Skattekonto 10 397 10 397  
**883 780** **1 057 360**

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2019-01-01	3 mån	0,10%	3 200 000

Egen Bostadsrätt 15 000  
**3 215 000** **h**



## HSB Brf Vesta

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	442 700	0	1 680 628	6 149	856 224
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	856 224	-856 224
Reservering till yttre fond			914 000	-914 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-17 905	17 905	
Årets resultat					931 876
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>442 700</b>	<b>0</b>	<b>2 576 723</b>	<b>-33 721</b>	<b>931 876</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	15415061	1,46%	2020-06-11	2 867 428	34 829
SBAB	15415215	1,48%	2019-04-16	2 713 265	100 000
SBAB	15415169	2,01%	2022-01-21	2 374 808	200 000
SBAB	15415193	1,94%	2021-04-15	2 883 831	33 463
SBAB	21999202	0,99%	2019-02-15	652 000	220 000
				<b>11 491 332</b>	<b>588 292</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 862 988**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 549 872

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckning 15 750 000 15 750 000

**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån) **3 628 344** **583 068**

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

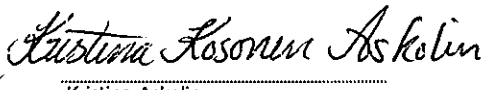
Källskatt	3 979		3 979
Arbetsgivaravgifter	2 169		2 169
Inre fond	348 314		334 887
Övriga kortfristiga skulder	4 876		0
	<b>359 338</b>		<b>341 035</b>

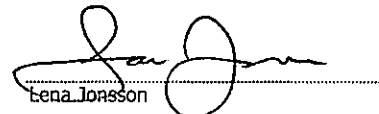
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

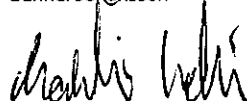
Förutbetalda hyror och avgifter	294 094		327 840
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	150 404		45 407
	<b>444 498</b>		<b>373 247</b>

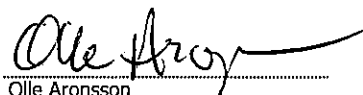
Tibro 18,3 2019

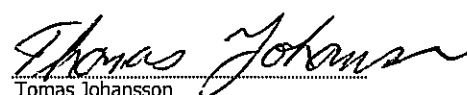
  
Gunnel Johansson

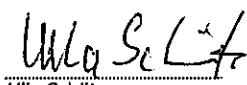
  
Kristina Askolin

  
Lena Johansson


  
Martin Vallin

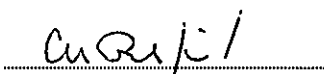
  
Olle Aronsson

  
Tomas Johansson

  
Ulla Schütz

Vår revisionsberättelse har 18,3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Inger Samuelsson  
Av föreningen vald revisor

  
Claes Rundquist  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesta, org.nr. 766600-3319

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesta för år 2018.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisionsd 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 ofullständiga, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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. 7

## 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 för år 2018 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 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:

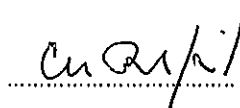
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Tibro den 18,3 2019



Claes Rundquist

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Inger Samuelsson

Av föreningen vald revisor

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

## **KORTFRISTIGA FODRINGAR**

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

## **AVSÄTTNINGAR**

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som medföljer inbetalningskortet varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

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

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## **STÄLLDA PANTER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.