



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vesta i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägget. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2018-08-15.

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

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 205 (202) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 16 (20) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom arv, en genom bodelning och en genom gåva. *hw*



Styrelsen

Daniel Rapp	ordförande
Andreas Aasland	vice ordförande
Ann Rydvall	sekreterare
Lars-Åke Jansson	ledamot
Kristofer Hansson	ledamot
Bo Karlsson	ledamot
Niklas Malmgren	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Rydvall, Andreas Aasland, Kristofer Hansson och Bo Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann Rydvall, Kristofer Hansson, Daniel Rapp och Andreas Aasland, 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 Svante Pettersson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Daniel Rapp och Niklas Malmgren utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. På stämman deltog 28 medlemmar (26 röstberättigade). Stämman hölls på Restaurang 4:e Våningen, Behrn Arena i Örebro.

Underhåll och investeringar

Under året har fastigheternas källarfönster målats. Åtgärder för energieffektivisering har påbörjats. I trädgården har träd tagits ned och nyplanteringar utförts.

Fasadunderhåll, målning/byte av stuprör, hängrännor, fönsterbleck, takplåt och hängskivor flyttas fram i underhållsplaneringen – projektering av dessa punkter pågår.

Inom de kommande fem åren planerar föreningen att utföra fasadunderhåll/renovering, balkongunderhåll, asfaltering/omläggning av gångpartier, målning av trapphus, förnyelse av maskinparken i tvättstugorna samt byte av entrépartier.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 754 000 kronor.^h



En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2018. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen, men som nu enligt K3:s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 937 683 kr. Under året har föreningen amorterat 867 313 kr. Ett av föreningens lån har omsättning 2019-09-30, nuvarande ränta 1,17 %.

Årsavgiften höjdes med 1 % inför 2018. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 844 kr/kvm. Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade inför 2019.

Budgeten för år 2019 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 Mälardalen.

Styrelsen har haft informationsträff med E:on, gått på HSB Mälardalens extrastämma, fastighetsmessa samt diverse enskilda möten med olika aktörer rörande fastigheternas underhåll och utveckling.

Styrelsen skickar ut aktuell info i "Vestanfläkten" till medlemmarna, 6 nummer under året. Information om den planerade rivningne av Eklundaskolan har lämnats till berörda hushåll.

E-postadress: vesta.brf@gmail.com

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

För medlemmarna har det anordnats julglögg. Informationsmöte hos nyinflyttade.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	7 024	6 958	6 889	6 897	6 883
Resultat efter fin. poster tkr	1 208	1 127	-65	759	757
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	30%	28%	26%	25%	24%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	844	835	835	835	835
Bankskuld kr/m ²	4 753	4 862	4 958	5 043	5 118
Räntekostnader kr/m ²	71	83	121	139	158
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	40%	41%	41%	49%	49%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	94	86	75	68	67



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	7 024 421
Rörelsekostnader (-)	-5 251 936
Finansiella poster (-)	-564 165
Årets resultat	1 208 319
Avskrivningar (+)	1 064 229
Planerat underhåll (+)	104 447
Jämförelsestörande poster (+/-)	0
Årets sparande	2 376 995

Årets sparande per kvm total yta

298

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 345	10 250 445	3 781 604	1 126 818
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 126 818	-1 126 818
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-104 447	104 447	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		754 000	-754 000	
Årets resultat				1 208 319
Belopp vid årets slut	206 345	10 899 998	4 258 868	1 208 319 <i>hw</i>



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 908 421
Disponerat ur UH-fonden	104 447
Avsatt till UH-fonden	- 754 000
Årets resultat	<u>1 208 319</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 467 188

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 467 188
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 10 899 998 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 558 766 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar ^{hw}

**HSB Brf Vesta i Örebro**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 024 421	6 958 251
Summa rörelseintäkter		7 024 421	6 958 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 912 183	-3 825 307
Planerat underhåll		-104 447	-125 503
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-171 077	-158 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 064 229	-1 064 229
Summa rörelsekostnader		-5 251 936	-5 173 841
Rörelseresultat		1 772 485	1 784 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 588	7 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-566 753	-665 214
Summa finansiella poster		-564 165	-657 592
Årets resultat		1 208 319	1 126 818
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-754 000	-688 100
Disposition underhållsfond		104 447	125 503
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-649 553	-562 597
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		558 766	564 221

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 44 862 691 45 926 920
44 862 691 45 926 920*Finansiella anläggningstillgångar*

Placeringar

Not 9 2 065 206 2 062 619
2 065 206 2 062 619

Summa anläggningstillgångar

46 927 897 47 989 539**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 8 024 6 605
8 370 407 7 198 408

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

Aktuell skattefordran

34 638 37 806

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 135 995 78 296

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

289 038 284 564
8 838 102 7 605 679

Summa omsättningstillgångar

8 838 102 7 605 679**Summa tillgångar****55 765 999 55 595 218** *mw*

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	206 345	206 345
Underhållsfond	10 899 998	10 250 445
	<u>11 106 343</u>	<u>10 456 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 258 868	3 781 604
Årets resultat	1 208 319	1 126 818
	<u>5 467 188</u>	<u>4 908 421</u>
Summa eget kapital	<u>16 573 531</u>	<u>15 365 211</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>36 953 607</u>	<u>37 937 683</u>
	36 953 607	37 937 683
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	984 076	867 313
Fond för inre underhåll	256 164	637 077
Övriga kortfristiga skulder	122 566	140 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	41 356	42 908
	Not 16	
	<u>834 699</u>	<u>604 130</u>
	2 238 861	2 292 323
Summa skulder	<u>39 192 468</u>	<u>40 230 006</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>55 765 999</u>	<u>55 595 218</u> <i>hw</i>

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 208 319	1 126 818
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 064 229	1 064 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 272 548	2 191 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 424	-80 739
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-170 225	51 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 041 899	2 161 675
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-867 313	-765 588
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-867 313	-765 588
Årets kassaflöde	1 174 586	1 396 087
Likvida medel vid årets början	9 261 027	7 864 940
Likvida medel vid årets slut	10 435 613	9 261 027

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

**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 1,75 %

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

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 214 623 kr. (21 214 623 kr)

Övrigt

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

HSB Brf Vesta i Örebro

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 732 368	6 665 376
Hyror	294 064	292 551
Övriga avgifter	264	264
Övriga intäkter	31 000	16 776
Bruttoomsättning	<u>7 057 696</u>	<u>6 974 967</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-600	0
Hyresbortfall	-32 675	-10 816
Avgiftsfri månad	0	-5 900
	7 024 421	6 958 251
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	526 537	487 775
Reparationer	198 482	187 867
El	238 514	238 413
Uppvärmning	1 489 955	1 477 081
Vatten	209 742	234 643
Sophämtning	178 081	171 421
Övriga avgifter	186 064	173 237
Förvaltningskostnader	307 713	301 973
Tomträttsavgäld	279 700	279 700
Fastighetsavgift	197 968	194 800
Övriga driftskostnader	99 428	78 397
	3 912 183	3 825 307
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	84 715	81 420
Vicevärdarvode	24 992	25 000
Övriga arvoden	2 300	2 000
Revisorsarvode	5 910	5 815
Löner och andra ersättningar	18 600	13 325
Sociala kostnader	34 360	31 042
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	171 077	158 802
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 064 229	1 064 229
	1 064 229	1 064 229
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	2 588	7 622
	2 588	7 622
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	566 393	664 854
Övriga finansiella kostnader	360	360
	566 753	665 214

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 820 600	60 820 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 820 600	60 820 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 893 680	-13 829 451
Årets avskrivningar	-1 064 229	-1 064 229
Utgående avskrivningar	-15 957 909	-14 893 680
Bokfört värde	44 862 691	45 926 920
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2050-12-31		
Taxeringsvärde för Vesta 25 i Örebro. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	66 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	544 000	544 000
	66 544 000	66 544 000
Mark - bostäder hyreshus	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler		
	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde totalt	95 544 000	95 544 000
Not 9 Placeringar		
Placeringar, ett konto i Länsförsäkringar bank samt ett konto i SBAB.	2 065 206	2 062 619
	2 065 206	2 062 619



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 024	6 605			
	8 024	6 605			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	127 901	68 949			
Övriga fordringar	8 094	9 347			
	135 995	78 296			
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	206 345	10 250 445	3 781 604	1 126 818	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 126 818	-1 126 818	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-104 447	104 447		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		754 000	-754 000		
Årets resultat				1 208 319	
Belopp vid årets slut	206 345	10 899 998	4 258 868	1 208 319	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	113746	1,17%	2019-09-30	5 580 000	0
Stadshypotek AB	186366	1,02%	2021-09-30	6 106 612	37 000
Stadshypotek AB	186367	1,02%	2021-09-30	6 215 020	37 000
Swedbank Hyp. AB	2654682950	1,38%	2023-08-25	12 601 244	51 286
Swedbank Hyp. AB	854208048	1,45%	2022-06-22	7 434 807	858 790
				37 937 683	984 076
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 953 607
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					33 017 303
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				58 854 200	58 854 200
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				58 854 200	58 854 200
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				984 076	867 313
				984 076	867 313
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				18 942	18 296
Källskatt				20 739	22 675
Övriga kortfristiga skulder				1 675	1 937
				41 356	42 908
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				526 762	507 059
Upplupna räntekostnader				61 530	71 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				246 407	25 968
				834 699	604 130



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Örebro, 2019-03-11

Andreas Aasland

Ann Rydvall

Bo Karlsson

Daniel Rapp

Niklas Malmgren

Kristofer Hansson

Lars-Åke Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25

Jesper Joelsson
Av stämman vald revisor

Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

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 och kassaflöde 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. Revisorens 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.

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 denna information 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Den uppger, 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 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 

osäkerhetsfaktor 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 25/3 2019


Heléne Majjgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

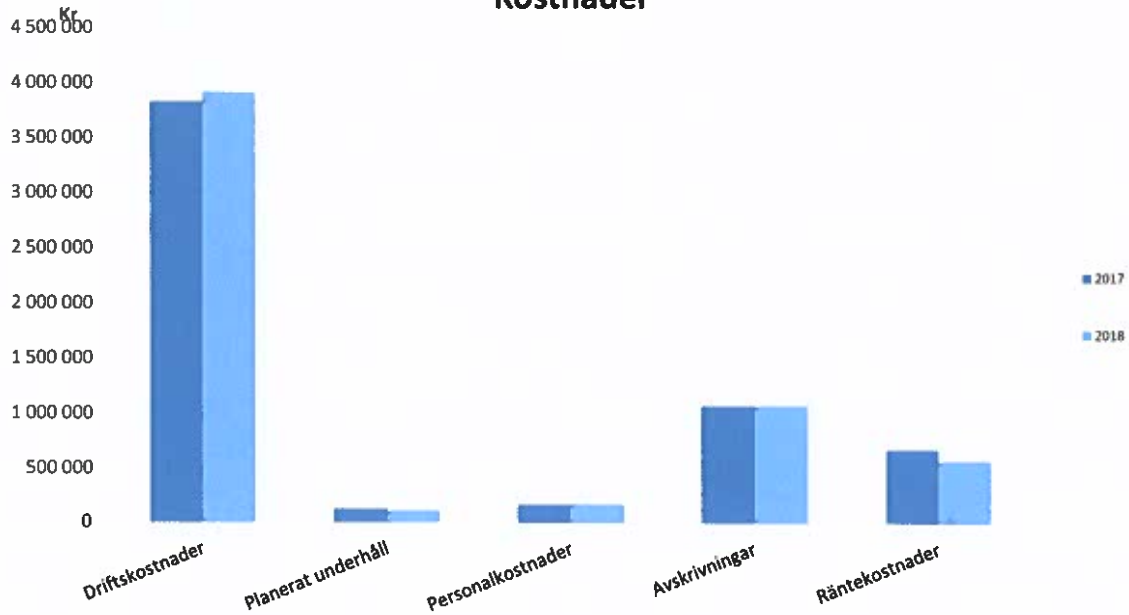

Jesper Joelsson

Av föreningen vald revisor

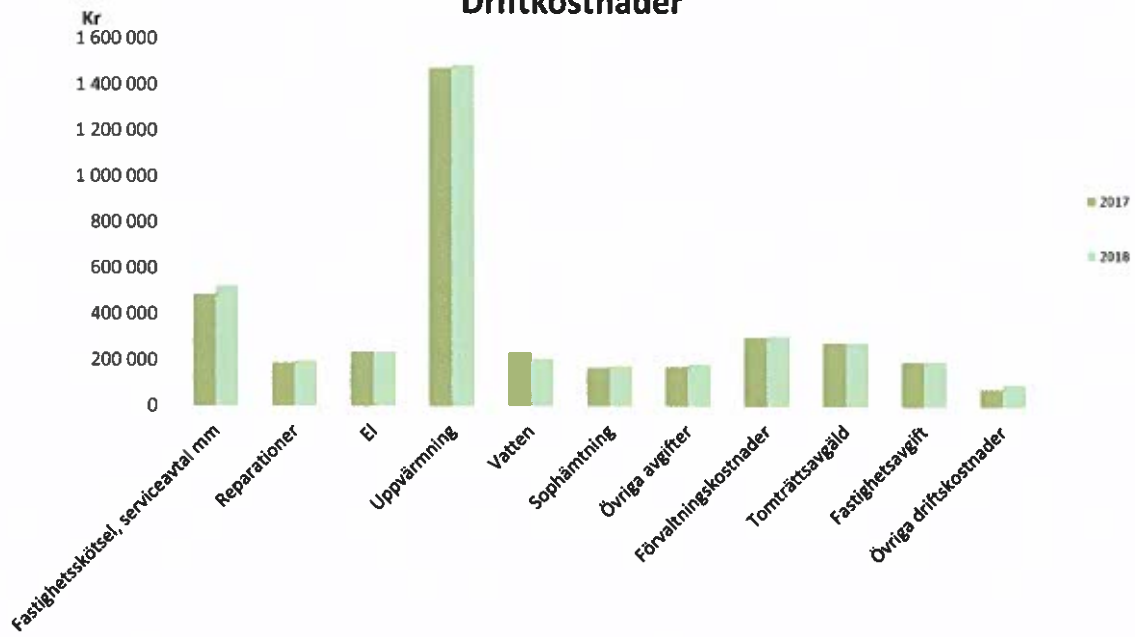


HSB Brf Vesta i Örebro

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vesta



298
KR/KVM
SPARANDE



243
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



4753
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET










Nej
TOMTRÄTT



844
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 298 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	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-behoven.	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 4753 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 6%	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 243 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 844 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.