



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vesta i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### 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 <sup>2</sup>
90 st	2 rok	från 51 till 62 m <sup>2</sup>
24 st	3 rok	63,0 m <sup>2</sup>
4 st	marklägenheter	från 71 till 87 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 7 981 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 13 lokaler (617 m<sup>2</sup>) samt 75 parkeringsplatser.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2021.

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
Helreovering	1989
Soprum	1983
Upprustning av tvättstuga med ny maskinpark	2005
Övernattningsrum, totalreovering	2013

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 207 (208) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 22 (20) lägenhetsöverlåtelser skett. *mw*



### **Styrelsen**

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Klerne, Inger Fagerlund, Leif Nilsson, Vendela Lohaller, Lars-Åke Jansson och Amanda Hedström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Eiseborn, Bo Klerne, Samuel Ekholm 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 2021-05-31. På stämman deltog 25 medlemmar. Stämman hölls på föreningens gård.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har löpande underhåll och reparationer utförts.

Inom de kommande fem åren planerar föreningen att utföra balkongunderhåll och hissrenoveringar. Hisprojektet beräknas kosta ca 2,5 milj kr och vara klart år 2022. Beslut om ev. balkongrenovering kommer att tas på extrastämma under våren 2022. Om beslut tas att renovera balkongerna beräknas projektet kosta ca 15 milj kr.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades år 2021. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 394 000 kronor. *hw*



### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 613 523 kr. Föreningen planerar att under år 2022 ta ett nytt lån på 13,5 milj kr för finansiering av hissbyte och balkongrenoveringar.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 1 % inför 2021. Inför 2022 höjdes årsavgiften med 1,5 %.

Budgeten för år 2022 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.

E-postadress: [vesta.brf@gmail.com](mailto:vesta.brf@gmail.com)

Hemsida: [www.hsb.se/malardalen/brf/vesta](http://www.hsb.se/malardalen/brf/vesta)

På grund av Covid-19 har inga medlemsaktiviteter anordnats under året.

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning tkr	7 220	7 255	7 036	7 024	6 958
Resultat efter finansiella poster tkr	1 315	1 418	1 373	1 208	1 127
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	24%	32%	30%	28%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	865	856	844	844	835
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	7 094	7 309	4 630	4 753	4 862
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	74	56	60	71	83
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	43%	44%	28%	40%	41%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	49	41	90	94	86

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 345	11 805 608	5 934 498	1 418 358
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 418 358	-1 418 358
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-90 500	90 500	
Avsättn. fond för yttre UH enl UH-plan		394 000	-394 000	
Årets resultat				1 314 544
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>206 345</b>	<b>12 109 108</b>	<b>7 049 356</b>	<b>1 314 544</b> <i>hw</i>



## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	7 352 856
Disponerat ur UH-fonden	90 500
Avsatt till UH-fonden	-394 000
Årets resultat	<u>1 314 544</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 363 900

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	8 363 900
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 12 109 108 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 011 044 kr,  
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vesta i Örebro**

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 219 696	7 255 090
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 219 696</b>	<b>7 255 090</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 012 828	-4 084 171
Planerat underhåll		-90 500	-106 758
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-198 200	-189 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 542	-1 013 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 315 070</b>	<b>-5 393 582</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 904 626</b>	<b>1 861 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 135	3 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 217	-446 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-590 082</b>	<b>-443 149</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 314 544</b>	<b>1 418 358</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-394 000	-325 000
Disposition underhållsfond		90 500	106 758
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-303 500	-218 242
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 011 044</b>	<b>1 200 116</b>

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 5 41 822 065 42 835 607

Mark

Not 6 23 774 225 23 774 225

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 1 262 502 0

66 858 792 66 609 832*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga placeringar

Not 8 1 048 232 1 045 097

1 048 232 1 045 097

Summa anläggningstillgångar

67 907 024 67 654 929**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 672 90 780

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

11 573 718 11 215 851

Övriga kortfristiga fordringar

126 011 100 489

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

143 027 135 665

11 849 428 11 542 785

Summa omsättningstillgångar

11 849 428 11 542 785**Summa tillgångar****79 756 452** **79 197 714** *hw*

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 9

*Bundet eget kapital*

Insatser

206 345

206 345

Underhållsfond

12 109 108

11 805 608

12 315 45312 011 953*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 049 356

5 934 498

Årets resultat

1 314 5441 418 358

8 363 900

7 352 856

Summa eget kapital

20 679 35319 364 809**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

29 966 75123 661 867

29 966 751

23 661 867

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

26 646 772

34 673 632

Leverantörsskulder

780 019

348 121

Fond för inre underhåll

106 326

113 481

Övriga kortfristiga skulder

19 221

49 002

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 558 009986 801

29 110 347

36 171 037

Summa skulder

59 077 09859 832 904**Summa eget kapital och skulder****79 756 452****79 197 714** *mw*

**HSB Brf Vesta i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 314 544	1 418 358
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 013 542	1 013 542
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 328 086</u>	<u>2 431 900</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 224	232 961
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>966 170</u>	<u>-71 751</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 345 480	2 593 110
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 262 502	0
Investeringar i mark, köp av tomträtt	<u>0</u>	<u>-23 774 225</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 262 502	-23 774 225
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 721 976</u>	<u>21 381 892</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 721 976	21 381 892
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>361 002</b>	<b>200 777</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 260 948</b>	<b>12 060 170</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 621 950</b>	<b>12 260 948</b>

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



**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 1,67 %

**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 2022 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. *m*

**HSB Brf Vesta i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 2    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 901 548	6 833 360
Hyror	366 668	424 862
Övriga avgifter	264	264
Övriga intäkter	42 733	26 019
Bruttoomsättning	<u>7 311 213</u>	<u>7 284 505</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-960	-360
Hyresbortfall	-90 557	-29 055
	<u><b>7 219 696</b></u>	<u><b>7 255 090</b></u>
<b>Not 3    Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	448 744	488 855
Reparationer	330 330	321 893
El	277 609	251 253
Uppvärmning	1 588 254	1 291 698
Vatten	341 906	293 697
Sophämtning	223 142	199 877
Övriga avgifter	178 269	210 250
Förvaltningskostnader	295 413	341 544
Tomträttsavgäld	0	279 700
Fastighetsavgift	217 613	215 376
Övriga driftskostnader	111 548	190 028
	<u><b>4 012 828</b></u>	<u><b>4 084 171</b></u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	99 079	95 275
Vicevärdsarvode	24 917	39 584
Övriga arvoden	34 575	28 717
Revisorsarvode	6 317	6 317
Löner och andra ersättningar	292	-12 634
Sociala kostnader	32 820	31 653
	<u><b>198 000</b></u>	<u><b>188 912</b></u>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u><b>200</b></u>	<u><b>200</b></u>
	<u><b>198 200</b></u>	<u><b>189 112</b></u> <i>mw</i>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**HSB Brf Vesta i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 5 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 820 600	60 820 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 820 600	60 820 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 984 993	-16 971 451
Årets avskrivningar	-1 013 542	-1 013 542
Utgående avskrivningar	-18 998 535	-17 984 993
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 822 065</b>	<b>42 835 607</b>
Taxeringsvärde för Vesta 25 i Örebro. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	752 000	752 000
	81 752 000	81 752 000
Mark - bostäder hyreshus	51 000 000	51 000 000
	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde totalt	132 752 000	132 752 000
<b>Not 6 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 774 225	0
Årets investeringar	0	23 774 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 774 225	23 774 225
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 774 225</b>	<b>23 774 225</b>
<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	1 262 502	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 262 502	0
<b>Not 8 Långfristiga placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 048 232	1 045 097
	<b>1 048 232</b>	<b>1 045 097</b>



## HSB Brf Vesta i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 9</b>	<b>Eget kapital</b>					
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	206 345	11 805 608	5 934 498	1 418 358	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 418 358	-1 418 358	
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-90 500	90 500		
	Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		394 000	-394 000		
	Årets resultat				1 314 544	
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>206 345</b>	<b>12 109 108</b>	<b>7 049 356</b>	<b>1 314 544</b>	
<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års amortering	
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	508354	0,99%	2025-09-30	5 995 612	37 000
	Stadshypotek AB	508355	0,99%	2025-09-30	6 104 020	37 000
	Swedbank	854208048	1,45%	2022-06-22	4 453 388	1 305 236
	Swedbank	2654682950	1,38%	2023-08-25	12 430 503	69 384
	Swedbank	2953164163	0,76%	Rörligt	22 050 000	450 000
	Swedbank	2951943642	0,82%	2024-09-25	5 580 000	0
					56 613 523	1 898 620
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>29 966 751</b>	
	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					47 120 423
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				58 854 200	58 854 200
	<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>58 854 200</b>	<b>58 854 200</b>
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 898 620	1 721 977
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				24 748 152	32 951 655
					<b>26 646 772</b>	<b>34 673 632</b>



**HSB Brf Vesta i Örebro**


**Noter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Örebro, 2022-04-11

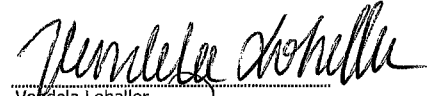
  
Christer Eiseborn

  
Bo Kierne

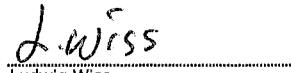
  
Erik Holm

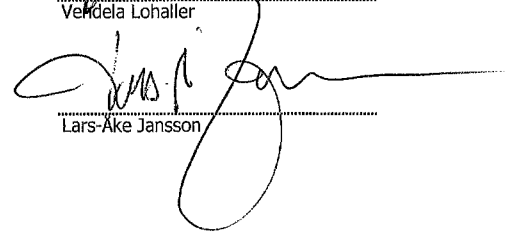
  
Inger Fagerlund

  
Leif Nilsson

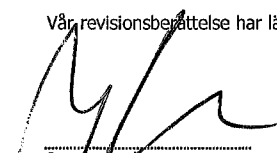
  
Vendela Lohaller

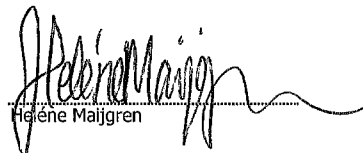
  
Samuel Ekholm

  
Ludwig Wiss

  
Lars-Ake Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26

  
Jesper Joelsson  
Av stämman vald revisor

  
Heléne Majjgren  
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 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021 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. 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. *W*

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 2021-01-01--2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

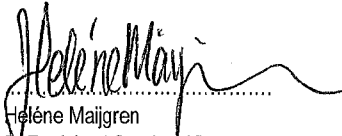
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

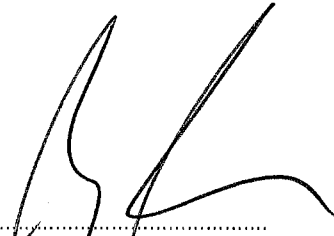
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 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 2022

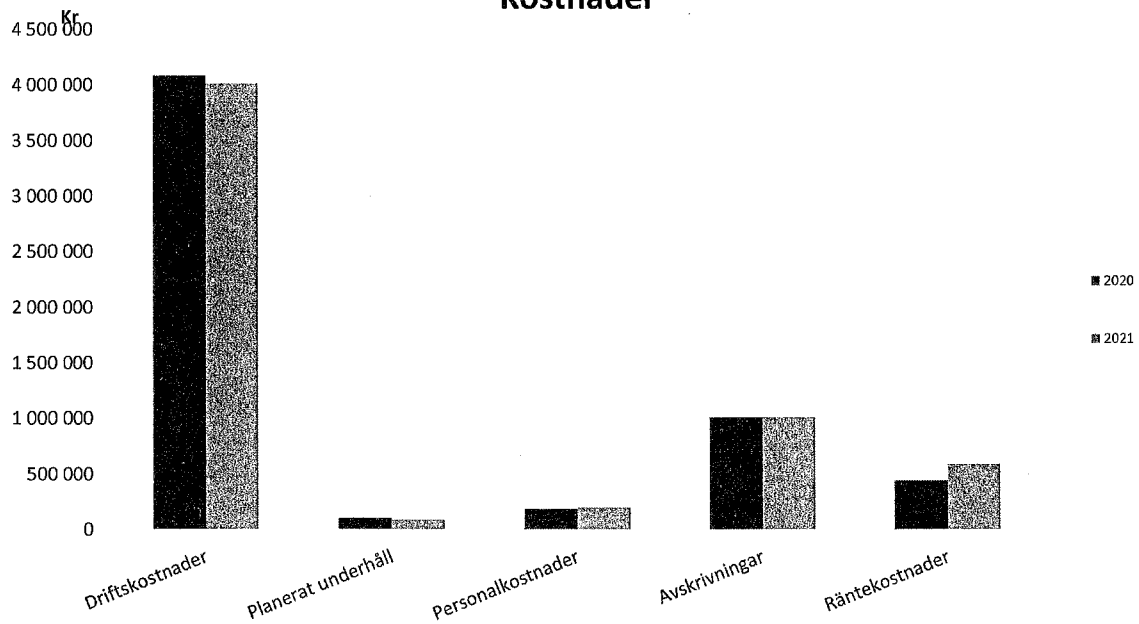
  
Heléne Majjgren  
BpRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jesper Joelsson  
Av föreningen vald revisor

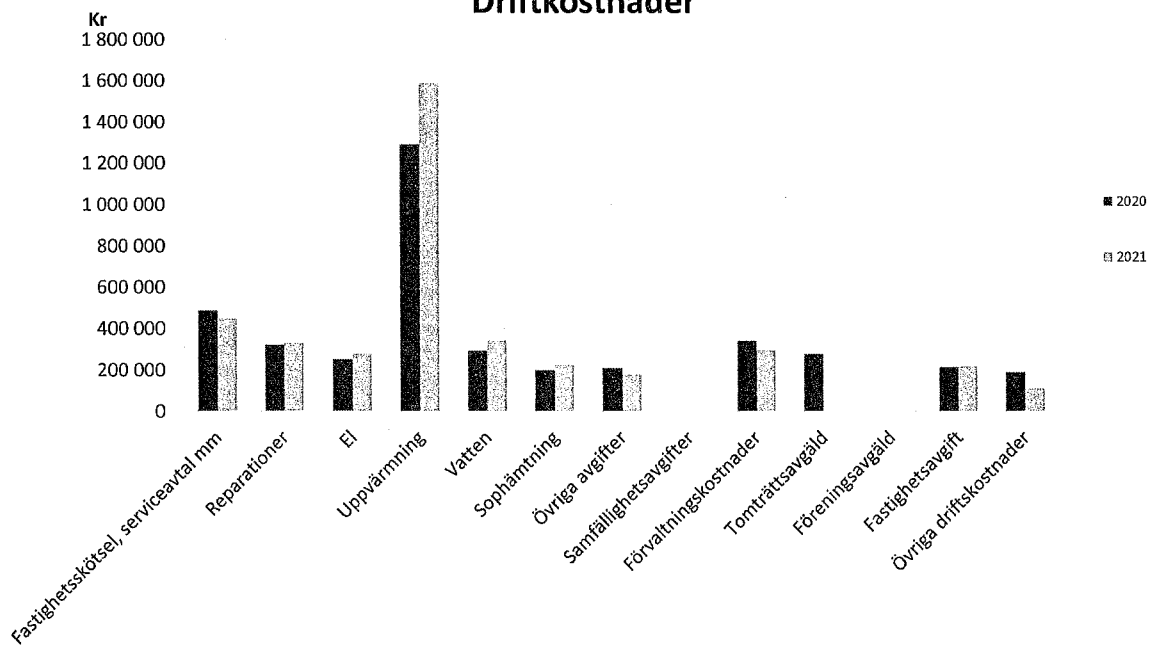


## HSB Brf Vesta i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader



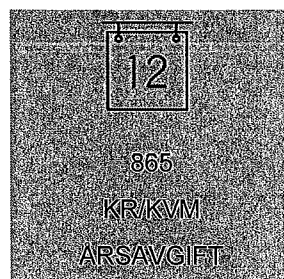
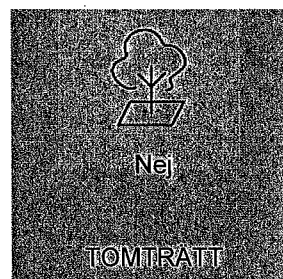
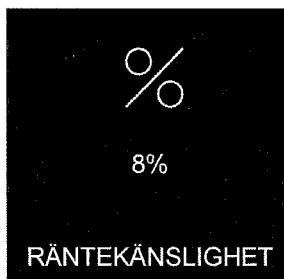
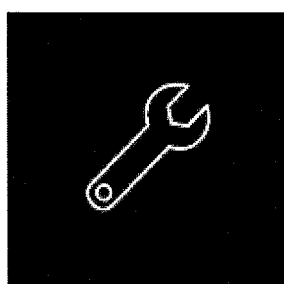
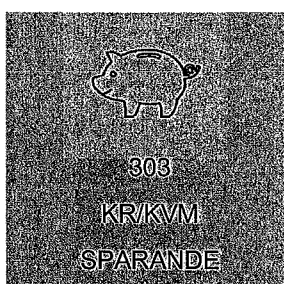






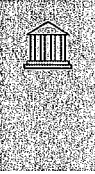





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Vesta i Örebro



Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 303 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 7094 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  277 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  865 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.