



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                         |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Sparande</b><br>248<br>kr/kvm | <br><b>Investeringsbehov</b><br>0<br>kr/kvm | <br><b>Skuldsättning</b><br>7 574<br>kr/kvm                                                                                                         |
| <br><b>Räntekänslighet</b><br>8<br>% | <br><b>Energikostnad</b><br>298<br>kr/kvm   | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br><b>Tomträtt</b><br>Nej           | <br><b>Årsavgift</b><br>1 076<br>kr/kvm     |                                                                                                                                                                                                                                        |

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Vesta i Örebro

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
248 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
7 574 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

**NYCKELTAL**

Räntekänslighet  
8 %

**DEFINITION**

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

**VARFÖR?**

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

**Styrelsens kommentar**

---

,

**NYCKELTAL**

Energikostnad  
298 kr/kvm

**DEFINITION**

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

**VARFÖR?**

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

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.

**Styrelsens kommentar**

---

,

**NYCKELTAL**

Tomträtt  
Nej

**DEFINITION**

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

**VARFÖR?**

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Ja eller nej.

**Styrelsens kommentar**

---

,

**NYCKELTAL**



Årsavgift  
1 076 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

#### VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

#### Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vesta i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Vesta 25        | 1949-11-14    | 1951                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01-2026-01-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m² |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| 36                | förråd                                | 209          |
| 144               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7 981        |
| 9                 | lokaler (hyresrätt)                   | 300          |
| 1                 | kontor                                | 157          |
| 3                 | lager                                 | 159          |
| 12                | p-platser                             | 0            |
| 75                | p-platser med motorvärmare            | 0            |
| Totalt 280 objekt |                                       | 8 806        |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 92 st 2 rok, 26 st 3 rok.

π

Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|-------------|------------|------------|
| Christer Eiseborn | Ordförande  | 2021-06-15 |            |
| Bo Klerne         | Ledamot     | 2019-05-21 |            |
| Lars-Åke Jansson  | Ledamot     | 2007-05-10 |            |
| Inger Fagerlund   | Ledamot     | 2021-06-15 | 2024-05-29 |
| Leif Nilsson      | Ledamot     | 2021-06-15 |            |
| Erik Holm         | Ledamot     | 2021-06-15 |            |
| Amanda Hedström   | Ledamot     | 2022-05-30 |            |
| Elin Frimodig     | Ledamot     | 2022-05-30 |            |
| Vendela Lohaller  | Ledamot     | 2021-06-15 |            |
| Mats Johansson    | HSB-Ledamot | 2023-12-27 | 2024-12-09 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Eiseborn, Lars-Åke Jansson, Vendela Lohaller, Leif Nilsson, Erik Holm och Amanda Hedström.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Leif Nilsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 30 st röstberättigade medlemmar.  
Extrastämma hölls 2024-12-03. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar. Fråga som behandlades var stadagebyte.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Årets fonderingsbehov uppgår till 318 000kr.  
Under året har föreningen slutfört balkongbytet.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-22.

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





Mälardalarna.

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

| Årtal | Åtgärd                                      |
|-------|---------------------------------------------|
| 1989  | Helrenovering                               |
| 1983  | Soprum                                      |
| 2005  | Upprustning av tvättstuga med ny maskinpark |
| 2013  | Övernattningsrum, totalrenovering           |
| 2022  | Ombyggnation hissar                         |
| 2023  | Balkonger                                   |
| 2023  | Gruppanslutning bredband och tv             |
| 2024  | Styrcentral i UC                            |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Installera elbilsladdare.

Nya entrépartier och passersystem.

Energibesparande åtgärder.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 16 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Styrelsen skickar regelbundet ut aktuell info i "Vestanfläkten" till medlemmarna. Föreningen har under året även informerat medlemmarna om OVK och nya parkeringsregler.

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)



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 248   | 202   | 283   | 281   | 295   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 574 | 7 452 | 6 420 | 6 584 | 6 785 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 859 | 8 028 | 6 916 | 7 094 | 7 309 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 8     | 8     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 298   | 287   | 252   | 257   | 214   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 076 | 962   | 878   | 865   | 856   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 93    | 95    | 96    | 94    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 105 | 963   | 860   | 840   | 844   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 122 | 8 223 | 7 392 | 7 220 | 7 255 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -255  | 656   | 1 094 | 1 315 | 1 418 |
| Soliditet, %                           | 26    | 25    | 28    | 26    | 24    |

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

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

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket



begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, högre avskrivningar samt ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med -3 151 028kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 248 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften under 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 206 345                    | 0                                                                      | 0                         | 206 345                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 12 547 108                 | 0                                                                      | 11 750                    | 12 558 858                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>12 753 453</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>11 750</b>             | <b>12 765 203</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 019 407                  | 656 410                                                                | -11 750                   | 9 664 067                  |
| Årets resultat, kr                    | 656 410                    | -656 410                                                               | -254 530                  | -254 530                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>9 675 817</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-266 280</b>           | <b>9 409 537</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>22 429 270</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-254 530</b>           | <b>22 174 740</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 318 000 kr samt ianspråktagande skett med 306 250 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 9 675 817        |
| Årets resultat, kr                                  | -254 530         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -318 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 306 250          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>9 409 537</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>9 409 537</b> |

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



## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 9 122 109                | 8 212 217                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 25 731                   | 65 292                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>9 147 840</b>         | <b>8 277 509</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 981 487               | -4 402 019               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -165 259                 | -116 913                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -299 130                 | -335 162                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 854 303               | -1 076 528               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 300 179</b>        | <b>-5 930 621</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 847 661</b>         | <b>2 346 888</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 136 922                  | 250 226                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -2 239 113               | -1 940 703               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-2 102 191</b>        | <b>-1 690 477</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-254 530</b>          | <b>656 410</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-254 530</b>          | <b>656 410</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-254 530</b>          | <b>656 410</b>           |

TL



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 81 448 426 | 65 702 137 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0          | 16 307 038 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 81 448 426 | 82 009 175 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 81 448 426 | 82 009 175 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 12 524    | 10 813    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 4 035 883 | 7 193 305 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 180 640   | 221 448   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 4 229 047 | 7 425 566 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |           |           |
|---------------------------------|--|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 1 117 344 | 1 082 924 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 1 117 344 | 1 082 924 |
| Summa Omsättningstillgångar     |  | 5 346 391 | 8 508 490 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 86 794 818 | 90 517 665 |
|------------------|--|------------|------------|

TC

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 206 345           | 206 345           |
| Fond för yttre underhåll         | 12 558 858        | 12 547 108        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>12 765 203</b> | <b>12 753 453</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 9 664 067        | 9 019 407        |
| Årets resultat                  | -254 530         | 656 410          |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>9 409 537</b> | <b>9 675 817</b> |

**Summa Eget kapital****22 174 740****22 429 270**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 2 486 527        | 14 746 159        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>2 486 527</b> | <b>14 746 159</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 60 235 834        | 49 328 678        |
| Leverantörsskulder                              |        | 261 614           | 606 659           |
| Skatteskulder                                   |        | 10 124            | 4 220             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 226 248           | 152 637           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 1 399 730         | 3 250 042         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>62 133 551</b> | <b>53 342 236</b> |

**Summa Skulder****64 620 078****68 088 395****Summa Eget kapital och skulder****86 794 818****90 517 665**

TL

KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 1 847 661                | 2 346 888                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 1 854 303                | 1 076 528                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 1 854 303                | 1 076 528                |
| Erhållen ränta                                                               | 136 922                  | 250 226                  |
| Erlagd ränta                                                                 | -2 307 056               | -1 940 703               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 531 830                | 1 732 938                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 11 071                   | -139 591                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -2 047 898               | 2 404 059                |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -2 036 827               | 2 264 468                |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -504 997                 | 3 997 406                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -1 293 555               | -16 307 038              |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -1 293 555               | -16 307 038              |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -1 352 476               | 8 875 558                |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -1 352 476               | 8 875 558                |
| Årets kassaflöde                                                             | -3 151 028               | -3 434 074               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 8 044 107                | 11 478 181               |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 4 893 079                | 8 044 107                |

π



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat- och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

0-105 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

21 214 623 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

TL

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|-------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                   |                   |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 8 322 840         | 7 635 468         |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 261 169           | 0                 |
|       | Hyror lokaler                                   | 63 902            | 207 535           |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 294 125           | 293 475           |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 537               | 43 045            |
|       | Hyror övrigt                                    | 144 293           | 0                 |
|       | Övriga primära intäkter                         | 48 581            | 49 439            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>9 135 447</b>  | <b>8 228 962</b>  |
|       | Hysesbortfall                                   | -13 338           | -16 745           |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-13 338</b>    | <b>-16 745</b>    |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>9 122 109</b>  | <b>8 212 217</b>  |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                   |                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 25 731            | 65 292            |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>25 731</b>     | <b>65 292</b>     |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -612 680          | -509 922          |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -3 929            | -4 500            |
|       | Reparationer                                    | -229 400          | -394 245          |
|       | Planerat underhåll                              | -306 250          | 0                 |
|       | Försäkringsskador                               | -146 966          | -49 973           |
|       | El                                              | -358 900          | -328 117          |
|       | Uppvärmning                                     | -1 715 868        | -1 748 326        |
|       | Vatten                                          | -395 214          | -390 394          |
|       | Sophämtning                                     | -220 145          | -228 997          |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -156 463          | -142 239          |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -337 595          | -130 379          |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -242 730          | -236 826          |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -249 491          | -235 100          |
|       | Övriga driftkostnader                           | -5 855            | -3 000            |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-4 981 487</b> | <b>-4 402 019</b> |

π

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -8 533                   | -8 489                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -37 178                  | -31 529                  |
|       | Extern revision                                                                          | -22 050                  | -14 875                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -19 512                  | -10 650                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -44 000                  | -44 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -24 405                  | -6 700                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -9 581                   | -670                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-165 259</b>          | <b>-116 913</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -176 830                 | -181 774                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -7 200                   | -7 026                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -56 170                  | -69 800                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -57 742                  | -58 675                  |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                                                      | 0                        | -200                     |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 188                   | -17 687                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-299 130</b>          | <b>-335 162</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 398 128               | -1 076 528               |
|       | Restvärdesavskrivning fastighet                                                          | -456 175                 | 0                        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 854 303</b>        | <b>-1 076 528</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 97 128                   | 219 030                  |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 34 420                   | 27 696                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 5 374                    | 3 500                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>136 922</b>           | <b>250 226</b>           |



| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                     |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                | -2 238 393               | -1 803 828               |
|        | Övriga räntekostnader                                                 | -720                     | -136 875                 |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>               | <b>-2 239 113</b>        | <b>-1 940 703</b>        |
| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 62 384 259               | 62 384 259               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 23 774 225               | 23 774 225               |
|        | Årets investeringar                                                   | 17 600 593               | 0                        |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                                     | -1 073 193               | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>102 685 884</b>       | <b>86 158 484</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -20 456 347              | -19 379 819              |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 398 128               | -1 076 528               |
|        | Utrangering                                                           | 617 018                  | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-21 237 457</b>       | <b>-20 456 347</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>81 448 427</b>        | <b>65 702 137</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 102 000 000              | 102 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 801 000                  | 801 000                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 49 000 000               | 49 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>151 801 000</b>       | <b>151 801 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 65 585 200               | 65 585 200               |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>65 585 200</b>        | <b>65 585 200</b>        |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 16 307 038               | 0                        |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 293 555                | 16 307 038               |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -17 600 593              | 0                        |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>                 | <b>16 307 038</b>        |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 775 735

6 961 183

Övriga fordringar

260 148

232 122

Summa Övriga fordringar

4 035 883

7 193 305

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

## Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års  
amortering

Swedbank

3,36%

2025-02-28

20 700 000

450 000

Swedbank

3,16%

2025-02-28

9 700 000

200 000

Stadshypotek AB

0,99%

2025-09-30

5 884 612

37 000

Stadshypotek AB

0,99%

2025-09-30

5 993 020

37 000

Stadshypotek AB

3,75%

2026-06-30

2 868 527

382 000

Swedbank

3,2%

2025-03-28

5 580 000

0

Swedbank

3,93%

2025-02-28

11 996 202

246 476

62 722 361

1 352 476

Långfristig del

2 486 527

Nästa års amortering av långfristig skuld

382 000

Lån som ska konverteras inom ett år

59 853 834

Kortfristig del

60 235 834

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 352 476

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 409 904

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

## Övriga skulder

Källskatt

71 016

0

Inre fond

92 711

102 771

Övriga kortfristiga skulder

62 521

49 866

Summa Övriga skulder

226 248

152 637

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

736 390

670 834

Upplupna räntekostnader

148 906

216 849

Övriga upplupna kostnader

514 434

2 362 359

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 399 730

3 250 042

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## Noter

2024-12-31 2023-12-31

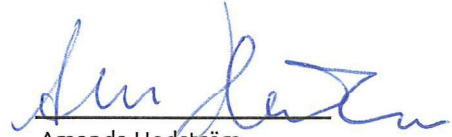
Örebro 2025-04-28



Christer Eiseborn



Elin Frimodig



Amanda Hedström



Erik Holm



Leif Nilsson



Vendela Lohaller

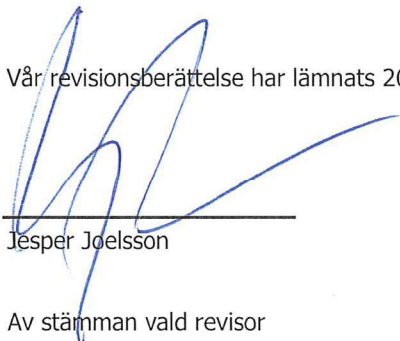


Bo Klerne



Lars-Ake Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-06



Jesper Joelsson

Av stämman vald revisor



Theodor Lönnman

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesta i Örebro för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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 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.

### Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesta i Örebro för räkenskapsåret 2024 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 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.

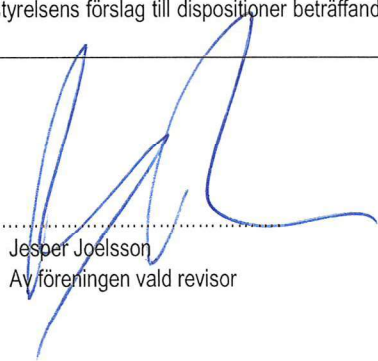
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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

6/5 - 2025



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jesper Joelsson  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.