



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vesta i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Vesta 25 i Örebro, som byggdes år 1951. Värdeår 1989.

På fastigheten finns 9 bostadshus med tillsammans 14 trappuppgångar med adress Sidvallsgatan 23 - 29 och Hagmarksgatan 7 – 15, Örebro.

Föreningens 144 bostäder fördelar sig enligt följande:

26 st	1 rok	från 39 till 46 m ²
90 st	2 rok	från 51 till 62 m ²
24 st	3 rok	63,0 m ²
4 st	marklägenheter	från 71 till 87 m ²

Lägenhetsyta: 7 981 m²

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägget. Fr.o.m. 2021-01-01 är föreningen försäkrad i Dina Försäkringar Göta.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2020-07-10.

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

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

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 208 (210) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 20 (23) lägenhetsöverlåtelser skett varav en genom gåva. 



Styrelsen

Andreas Aasland	ordförande (tjänstledig fr.o.m. 20/7-20)
Sadina Macak	vice ordförande (fr.o.m 10/8-20 t.o.m 16/3-21)
Amanda Hedström	sekreterare (t.o.m. 21/12-20)
Lars-Åke Jansson	ledamot
Viktor Schmidt	ledamot (sekreterare fr.o.m 11/1-21)
Flamur Jashari	ledamot
Bo Klerne	ledamot
Sadina Macak	ledamot (t.o.m. 9/8-20)
Ludwig Wiss	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Aasland, Bo Klerne, Flamur Jashari och Sadina Macak.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Sadina Macak, Bo Klerne och Andreas Aasland, två i förening.

Vicevärd

Vicevärdsuppdraget har delats gemensamt av styrelsen.

Revisor

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

Valberedning

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

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Flamur Jashari utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. På stämman deltog 25 medlemmar varav 23 röstberättigade. Stämman hölls på föreningens gård.

Föreningen har även hållit en extrastämma 2020-07-15 ute på gården för att besluta om friköp av tomträtt från Örebro kommun. Extrastämman genomfördes genom poströstning där 22 medlemmar deltog.

Underhåll och investeringar

Under året har löpande underhåll och reparationer utförts.

Föreningen har förvärvat tomrätten som fastigheten står på från Örebro kommun enligt beslut på extrastämman. Förvärvet skedde 2020-12-08.

Inom de kommande fem åren planerar föreningen att utföra balkongunderhåll, rengöra tak, måla om fasader samt underhåll av trädgården. Även hissparken på Sidvallsgatan kommer att ses över.



Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 325 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2020. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen, men som nu enligt K3:s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 335 499 kr. Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 22 500 000 kr för att finansiera friköp av tomträtt. Under året har föreningen amorterat 1 118 108 kr.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 1,5 % inför 2020. Inför 2021 höjdes årsavgiften med 1 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 865 kr/kvm efter höjning.

Budgeten för år 2021 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

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

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 255	7 036	7 024	6 958	6 889
Resultat efter finansiella poster tkr	1 418	1 373	1 208	1 127	-65
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	24%	32%	30%	28%	26%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	856	844	844	835	835
Bankskuld kr/m ²	7 309	4 630	4 753	4 862	4 958
Räntekostnader kr/m ²	56	60	71	83	121
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	28%	40%	41%	41%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	41	90	94	86	75

dec



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 345	11 587 366	4 779 820	1 372 920
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 372 920	-1 372 920
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-106 758	106 758	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		325 000	-325 000	
Årets resultat				1 418 358
Belopp vid årets slut	206 345	11 805 608	5 934 498	1 418 358

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 152 740
Disponerat ur UH-fonden	106 758
Avsatt till UH-fonden	- 325 000
Årets resultat	<u>1 418 358</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 352 856

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 352 856
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 11 805 608 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 200 116 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 255 090	7 035 981
Summa rörelseintäkter		7 255 090	7 035 981

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 084 171	-3 962 649
Planerat underhåll	Not 4	-106 758	-32 632
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-189 112	-182 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 013 542	-1 013 542
Summa rörelsekostnader		-5 393 582	-5 191 219

Rörelseresultat		1 861 507	1 844 762
------------------------	--	------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 126	4 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-446 275	-475 871
Summa finansiella poster		-443 149	-471 841

Årets resultat		1 418 358	1 372 920
-----------------------	--	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond		-325 000	-720 000
Disposition underhållsfond		106 758	32 632
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-218 242	-687 368

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 200 116	685 552
--	--	------------------	----------------

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 42 835 607 43 849 149

Mark

Not 10 23 774 225 0

66 609 832 43 849 149

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 11 1 045 097 2 068 772

1 045 097 2 068 772

Summa anläggningstillgångar

67 654 929 45 917 921

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 90 780 39 881

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

11 215 851 9 991 398

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 100 489 220 297

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

135 665 299 717

11 542 785 10 551 292

Summa omsättningstillgångar

11 542 785 10 551 292

Summa tillgångar**79 197 714 56 469 214**

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

206 345

206 345

Underhållsfond

11 805 608

11 587 366

12 011 953

11 793 711

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 934 498

4 779 820

Årets resultat

1 418 358

1 372 920

7 352 856

6 152 740

Summa eget kapital

19 364 809

17 946 451

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

23 661 867

35 835 501

23 661 867

35 835 501

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

34 673 632

1 118 106

Leverantörsskulder

348 121

472 264

Fond för inre underhåll

113 481

122 566

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

49 002

5 592

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

986 801

968 734

36 171 037

2 687 262

Summa skulder

59 832 904

38 522 763

Summa eget kapital och skulder**79 197 714****56 469 214**

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 418 358	1 372 920
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 013 542	1 013 542
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 431 900	2 386 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	232 961	-92 200
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-71 751	314 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 593 110	2 608 633
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i mark, köp av tomträtt	-23 774 225	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-23 774 225	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	21 381 892	-984 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 381 892	-984 076
Årets kassaflöde	200 777	1 624 557
Likvida medel vid årets början	12 060 170	10 435 613
Likvida medel vid årets slut	12 260 948	12 060 170

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

**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 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Övrigt

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

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 833 360	6 732 368
	Hyror	424 862	296 277
	Övriga avgifter	264	264
	Övriga intäkter	26 019	29 165
	Bruttoomsättning	7 284 505	7 058 074
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-360	-180
	Hyresbortfall	-29 055	-21 913
		7 255 090	7 035 981
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	488 855	478 993
	Reparationer	321 893	310 243
	El	251 253	271 417
	Uppvärmning	1 291 698	1 402 601
	Vatten	293 697	234 449
	Sophämtning	199 877	181 499
	Övriga avgifter	210 250	188 521
	Förvaltningskostnader	358 330	349 205
	Tomträttsavgäld	279 700	279 700
	Fastighetsavgift	215 376	203 728
	Övriga driftskostnader	173 242	62 293
		4 084 171	3 962 649
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	106 758	20 476
	Underhåll utöver plan	0	12 156
		106 758	32 632
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	95 275	86 177
	Vicevärdsarvode	39 584	25 000
	Övriga arvoden	28 717	2 766
	Revisorsarvode	6 317	6 090
	Löner och andra ersättningar	-12 634	30 600
	Sociala kostnader	31 653	31 564
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		189 112	182 397
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 013 542	1 013 542
		1 013 542	1 013 542
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	3 126	4 030
		3 126	4 030
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	442 694	472 583
	Övriga finansiella kostnader	3 581	3 288
		446 275	475 871



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 820 600	60 820 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 820 600	60 820 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 971 451	-15 957 909
Årets avskrivningar	-1 013 542	-1 013 542
Utgående avskrivningar	-17 984 993	-16 971 451
Bokfört värde	42 835 607	43 849 149
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
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	23 774 225	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 774 225	0
Bokfört värde	23 774 225	0
Not 11 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 045 097	2 068 772
	1 045 097	2 068 772



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	90 780	39 881
	90 780	39 881

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	19 310	28 878
Skattekonto	70 563	183 685
Övriga fordringar	10 616	7 734
	100 489	220 297

Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	206 345	11 587 366	4 779 820	1 372 920
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 372 920	-1 372 920
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-106 758	106 758	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			325 000	-325 000	
Årets resultat					1 418 358
Belopp vid årets slut	0	206 345	11 805 608	5 934 498	1 418 358

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	186366	1,02%	2021-09-30	6 032 612	37 000
Stadshypotek AB	186367	1,02%	2021-09-30	6 141 020	37 000
Swedbank	2953164163	0,68%	2021-02-28	22 500 000	450 000
Swedbank	854208048	1,45%	2022-06-22	5 588 630	1 135 243
Swedbank	2654682950	1,38%	2023-08-25	12 493 237	62 734
Swedbank	2951943642	0,82%	2024-09-25	5 580 000	0
				58 335 499	1 721 977

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 661 867**

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 49 725 614

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	58 854 200	58 854 200
Summa ställda säkerheter	58 854 200	58 854 200

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 721 977	1 118 106
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	32 951 655	0
	34 673 632	1 118 106

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	18 217	0
Källskatt	24 124	0
Övriga kortfristiga skulder	6 661	5 592
	49 002	5 592

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	594 265	568 909
Upplupna räntekostnader	75 480	69 658
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317 056	330 167
	986 801	968 734

hac

**HSB Brf Vesta i Örebro****Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Örebro, 2021-04-26

Andreas Aasland

Bo Klerne

Hamir Jashari

Viktor Schmidt

Lars-Åke Jansson

Ludwig Wiss

Sadina Macak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11

Jesper Jojsson

Av stämman vald revisor

Asa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesta för år 2020.

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 2020 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesta för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 11/5 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



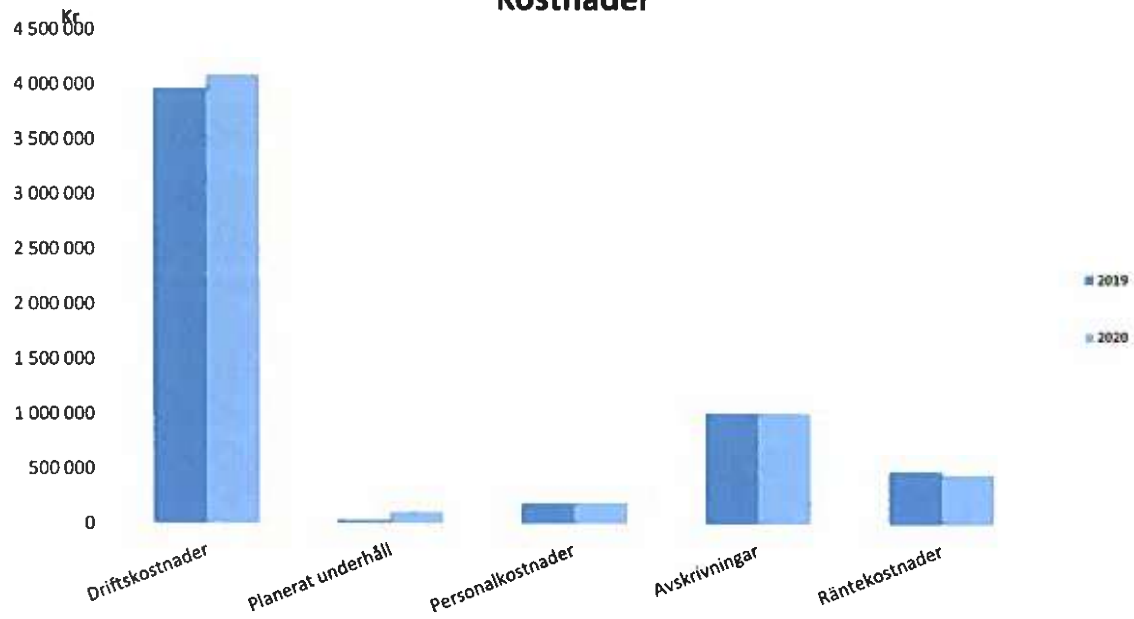
Jesper Joelsson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Vesta i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

