



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vesta i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens 144 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Lägenhetsyta: 7 981 m²

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägget. Fr.o.m. 2020-01-01 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2019-08-27.

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 210 (205) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 23 (16) lägenhetsöverlåtelser skett varav tre genom gåva.^{hw}



Styrelsen

Andreas Aasland	ordförande
Ann Rydwall	sekreterare
Lars-Åke Jansson	ledamot
Kristofer Hansson	ledamot
Bo Klerne	ledamot
Sadina Macak	ledamot
Niklas Malmgren	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Jansson, Kristofer Hanson och Sadina Macak.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann Rydwall, Kristofer Hansson, 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 Svante Pettersson (sammankallande) och Lena Linder.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Bo Klerne utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 29 medlemmar. Stämman hölls på Restaurang 4:e Våningen, Behrn Arena i Örebro.

Underhåll och investeringar

Under året har löpande underhåll och reparationer utförts. Fasadunderhåll, målning av stuprör, hängrännor, fönsterbleck, takplåt och hängskivor som finns med i underhållsplanen har flyttats fram. Projektering av dessa punkter fortgår i samband med fasad- och balkongrenoveringen. Dessa arbeten planeras inom de närmsta åren.

Inom de kommande fem åren planerar föreningen att utföra balkongunderhåll, asfaltering/omläggning av gångpartier, målning av trapphus, förnyelse av maskinparken i tvättstugorna samt byte av entrépartier. Även hissparken på Sidvallsgatan kommer att ses över och åtgärder för energieffektivisering pågår.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 720 000 kronor. *hw*



En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. 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 36 953 607 kr. Under året har föreningen amorterat 984 076 kr.

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade inför 2019. Inför 2020 höjdes årsavgiften med 1,5 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 856 kr/kvm efter höjning.

Budgeten för år 2020 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 har under året haft ett budgetmöte samt möten med flera olika aktörer rörande fastigheternas underhåll och utveckling. En ledamot har deltagit i HSBs information angående fastighetsförvaltning samt energibesparing och en ledamot har deltagit i HSBs utbildning för nya styrelseledamöter.

Styrelsen skickar regelbundet ut aktuell info i "Vestanfläkten" till medlemmarna.

E-postadress: vesta.brf@gmail.com

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

För medlemmarna har det anordnats julglögg. Hembesök görs hos nyinflyttade samt hyresgäster som hyr i andra hand med skriftlig och muntlig information gällande föreningen.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 036	7 024	6 958	6 889	6 897
Resultat efter finansiella poster tkr	1 373	1 208	1 127	-65	759
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	32%	30%	28%	26%	25%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	844	844	835	835	835
Bankskuld kr/m ²	4 630	4 753	4 862	4 958	5 043
Räntekostnader kr/m ²	60	71	83	121	139
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	28%	40%	41%	41%	49%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	90	94	86	75	68



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 345	10 899 998	4 258 868	1 208 319
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 208 319	-1 208 319
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-32 632	32 632	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		720 000	-720 000	
Årets resultat				1 372 920
Belopp vid årets slut	206 345	11 587 366	4 779 820	1 372 920

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 467 188
Disponerat ur UH-fonden	32 632
Avsatt till UH-fonden	- 720 000
Årets resultat	<u>1 372 920</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 152 740

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 152 740
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 11 587 366 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 685 552 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 035 981	7 024 421
Summa rörelseintäkter		7 035 981	7 024 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 962 649	-3 912 183
Planerat underhåll	Not 4	-32 632	-104 447
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-182 397	-171 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 013 542	-1 064 229
Summa rörelsekostnader		-5 191 219	-5 251 936
Rörelseresultat		1 844 762	1 772 485
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 030	2 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-475 871	-566 753
Summa finansiella poster		-471 841	-564 165
Årets resultat		1 372 920	1 208 319
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-720 000	-754 000
Disposition underhållsfond		32 632	104 447
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-687 368	-649 553
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		685 552	558 766

**HSB Brf Vesta i Örebro****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9	43 849 149	44 862 691
	<u>43 849 149</u>	<u>44 862 691</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 10	2 068 772	2 065 206
	<u>2 068 772</u>	<u>2 065 206</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>45 917 921</u>	<u>46 927 897</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11	39 881	8 024
	9 991 398	8 370 407

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12	220 297	170 633
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>299 717</u>	<u>289 038</u>
10 551 292	8 838 102

Summa omsättningstillgångar

<u>10 551 292</u>	<u>8 838 102</u>
-------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>56 469 214</u>	<u>55 765 999</u>
-------------------	-------------------



HSB Brf Vesta i Örebro

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

206 345

206 345

Underhållsfond

11 587 366

10 899 998

11 793 711

11 106 343

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 779 820

4 258 868

Årets resultat

1 372 920

1 208 319

6 152 740

5 467 188

Summa eget kapital

17 946 451

16 573 531

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

35 835 501

36 953 607

35 835 501

36 953 607

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 118 106

984 076

Leverantörsskulder

472 264

256 164

Fond för inre underhåll

122 566

122 566

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

5 592

41 356

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

968 734

834 699

2 687 262

2 238 861

Summa skulder

38 522 763

39 192 468

Summa eget kapital och skulder

56 469 214

55 765 999

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 372 920	1 208 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 013 542	1 064 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 386 462	2 272 548
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 200	-60 424
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	314 370	-170 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 608 633	2 041 899
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-984 076	-867 313
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-984 076	-867 313
Årets kassaflöde	1 624 557	1 174 586
Likvida medel vid årets början	10 435 613	9 261 027
Likvida medel vid årets slut	12 060 170	10 435 613

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

**HSB Brf Vesta i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,67 %

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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. 



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 732 368	6 732 368
Hyror	296 277	294 064
Övriga avgifter	264	264
Övriga intäkter	29 165	31 000
Bruttoomsättning	7 058 074	7 057 696
Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-600
Hyresbortfall	-21 913	-32 675
	7 035 981	7 024 421
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	478 993	526 537
Reparationer	310 243	198 482
El	271 417	238 514
Uppvärmning	1 402 601	1 489 955
Vatten	234 449	209 742
Sophämtning	181 499	178 081
Övriga avgifter	188 521	186 064
Förvaltningskostnader	349 205	307 713
Tomträttsavgäld	279 700	279 700
Fastighetsavgift	203 728	197 968
Övriga driftskostnader	62 293	99 428
	3 962 649	3 912 183
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	20 476	104 447
Underhåll utöver plan	12 156	0
	32 632	104 447
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	86 177	84 715
Vicevärdsarvode	25 000	24 992
Övriga arvoden	2 766	2 300
Revisorsarvode	6 090	5 910
Löner och andra ersättningar	30 600	18 600
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Sociala kostnader	31 564	34 360
	182 397	171 077
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 013 542	1 064 229
	1 013 542	1 064 229
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	4 030	2 588
	4 030	2 588
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	472 583	566 393
Övriga finansiella kostnader	3 288	360
	475 871	566 753

**HSB Brf Vesta i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 820 600	60 820 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 820 600	60 820 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 957 909	-14 893 680
Årets avskrivningar	-1 013 542	-1 064 229
Utgående avskrivningar	-16 971 451	-15 957 909
Bokfört värde	43 849 149	44 862 691
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2050-12-31		
Taxeringsvärde för Vesta 25 i Örebro. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	81 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	752 000	544 000
	81 752 000	66 544 000
Mark - bostäder hyreshus	51 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	51 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde totalt	132 752 000	95 544 000
Not 10 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 068 772	2 065 206
	2 068 772	2 065 206



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	39 881	8 024
	39 881	8 024

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	28 878	34 638
Skattekonto	183 685	127 901
Övriga fordringar	7 734	8 094
	220 297	170 633

Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	206 345	10 899 998	4 258 868	1 208 319
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 208 319	-1 208 319
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-32 632	32 632	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			720 000	-720 000	
Årets resultat					1 372 920
Belopp vid årets slut	0	206 345	11 587 366	4 779 820	1 372 920

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	186366	1,02%	2021-09-30	6 069 612	37 000
Stadshypotek AB	186367	1,02%	2021-09-30	6 178 020	37 000
Swedbank Hyp. AB	342386	0,82%	2024-09-25	5 580 000	0
Swedbank Hyp. AB	2654682950	1,38%	2023-08-25	12 549 958	56 720
Swedbank Hyp. AB	854208048	1,45%	2022-06-22	6 576 017	987 386
				36 953 607	1 118 106

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 835 501**

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 31 363 077

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	58 854 200	58 854 200
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	58 854 200	58 854 200

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 118 106	984 076
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	0
	1 118 106	984 076

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	18 942
Källskatt	0	20 739
Övriga kortfristiga skulder	5 592	1 675
	5 592	41 356

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	568 909	526 762
Upplupna räntekostnader	69 658	61 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 167	246 407
	968 734	834 699

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		



HSB Brf Vesta i Örebro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Örebro, 2020-03-19

Andreas Aasland

Ann Rydval

Bo Klerne

Sadina Macak

Kristofer Hansson

Lars Åke Jansson

Niklas Malmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07

Av stämman vald revisor

Helene Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesta för år 2019.

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 2019 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte 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.

Revisorn 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, förfälskning, 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 2019 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.

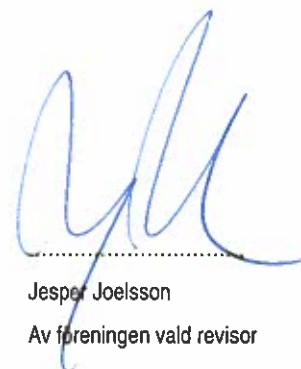
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 7/11 2020



Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



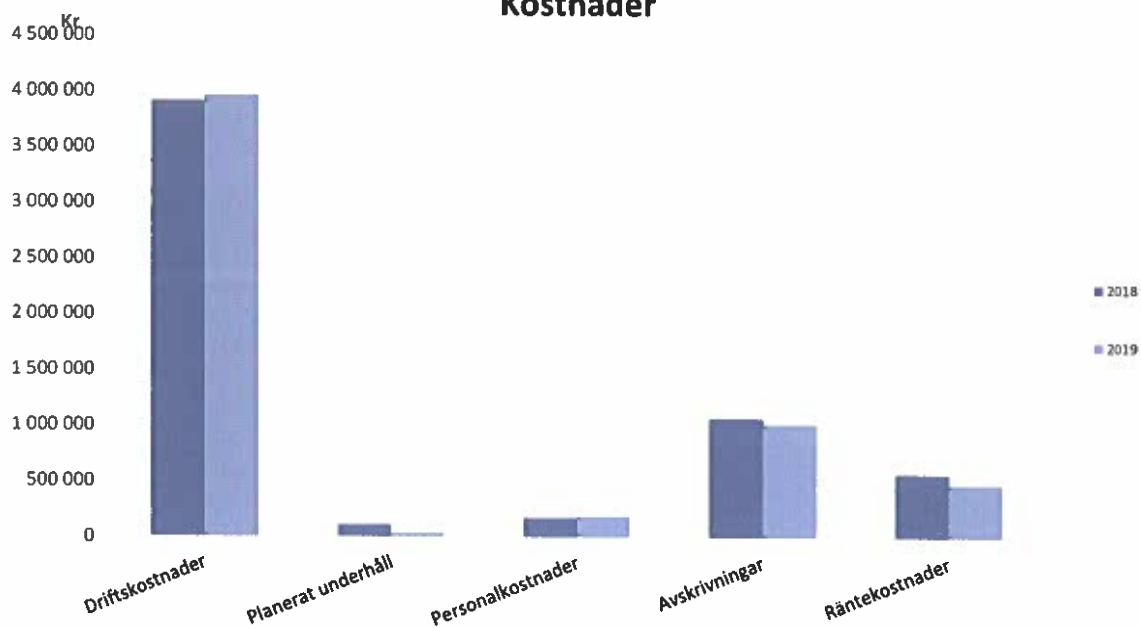
Jesper Joelsson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Vesta i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

