



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VESTA I TIBRO

Organisationsnummer 766600-3319



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vesta i Tibro

Org nr 766600-3319

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tibro.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2019.
Energideklaration är utförd 2018. Nästa kontroll ska göras 2028

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Juno 1 och Vesta 1-3 är belägen på adresserna Ringvägen 2 A-H och Storgatan 20 A-B. Husen färdigställdes år 1970 till en produktionskostnad av 5 182 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 4 939 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	11
2	30
3	36
Totalt	77

I föreningen finns även 46 garage och 46 p-platser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året genomfördes målning och iordningställande av gamla soprum samt att belysning har bytts ut på flera ställen i föreningen. Total underhållskostnad blev 269 543 kr. 

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-11.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-15.

Under 2020 planeras utbyte av entrépartier och montering av postboxar i trapphusen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1 % under 2019. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % inför 2020. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår efter höjningen till 828 kronor per kvm inkl. hushållsel.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 903 038 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Bindningstiden löper ut för tre av lånen under 2020. Minst ett av dessa kommer att lösas in.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Riksbyggen avseende teknisk förvaltning fr.o.m. 2019-10-01
- Tibro Energi avseende el, vatten, fjärrvärme, avlopp och renhållning
- Telia avseende digital-tv, bredband och telefoni
- Danfors AB avseende styr- och reglerutrustning
- Ragnarsson Brandservice avseende årlig översyn rökluckor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar (84 föregående år) varav 84 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 9 st överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 25 april 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Kristina Kosonen Askolin	ordförande
Ingrid Larsson	vice ordförande
Iskander Sardest	Sekreterare
Lena Jonsson	ledamot
Gunnel Johansson	ledamot
Kaija Toivoniemi	ledamot
Ulla Schütz	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kristina Kosonen Askolin, Lena Jonsson och Kaija Toivoniemi. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kristina Kosonen Askolin, Ingrid Larsson, Iskander Sardest och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening. 

Vicevärd

Ingemar Brindbergs var vicevärd i till och med 2019-09-30. Efter det har Börje Larsson varit vicevärd.

Revisor

Revisor har varit Inger Samuelsson med Eva-Caisa Vendelsson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kristina Kosonen Askolin med Lena Jonsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Maj-Britt Holm (ordförande) och Thomas Johansson.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Lena Jonsson. Brandskyddsansvarig har Ingemar Brindbergs varit t.o.m. 2019-09-30 och därefter har Börje Larsson varit brandskyddsansvarig. Under 2019 har matavfallshantering införts i föreningen. Lena Jonsson är kontaktperson för detta mot AÖS.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Lena Jonsson varit och organisatör för fritidsverksamheten har Gunnel Johansson varit.

I gemensamhetslokalen har under året arrangerats stick- och bokcafé en tisdag varje månad med våfflor i mars och glögg och lussekula i december. På boulebanan som anlagts på innergården är boulespel ett återkommande tema på tisdagseftermiddagar under sommaren med fika i pergolan efteråt.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 136	4 085	4 098	4 090	4 090
Resultat efter finansiella poster tkr	595	932	856	882	- 906
Soliditet %	27,5	23,9	18,1	13,3	8,2
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Bankskuld tkr	10 903	11 491	12 544	12 978	13 294
Räntekostnader kr/m2	37	42	49	67	81
Drifts-/personalkostnader kr/m2	509	476	487	455	607
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	812	804	804	804	804
Fond för yttre underhåll tkr	3 227	2 577	1 681	1 106	579
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	186	185	116	114	100



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

HSB Brf Vesta

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 135 749	4 084 507
Summa intäkter		4 135 749	4 084 507
Driftskostnader	Not 2	-2 155 945	-2 006 235
Underhållskostnader	Not 3	-269 543	-17 905
Personalkostnader	Not 4	-356 953	-345 652
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-580 048	-580 048
Summa rörelsekostnader		-3 362 489	-2 949 840
Rörelseresultat		773 260	1 134 667
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 741	2 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-184 302	-205 435
Summa finansiella poster		-178 561	-202 791
Årets resultat		594 699	931 876



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

HSB Brf Vesta

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>11 602 351</u>	<u>12 182 399</u>
	11 602 351	12 182 399

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

11 602 851 **12 182 899**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	89	9 556
--------	----	-------

Övriga fordringar

Not 11	924 031	883 780
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>142 199</u>	<u>69 411</u>
1 066 319	962 747

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 715 000	3 215 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 781 319 **4 177 747**

Summa tillgångar

16 384 170 **16 360 646** ⁹²



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

HSB Brf Vesta

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

442 700

442 700

Fond för yttre underhåll

3 227 180

2 576 723

3 669 880

3 019 423

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

247 697

-33 721

Årets resultat

594 699

931 876

842 396

898 155

Summa eget kapital

4 512 276

3 917 578

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 097 097

7 862 988

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

805 940

3 628 344

Leverantörsskulder

109 806

147 900

Skatteskulder

12 098

0

Övriga skulder

Not 16

334 053

359 338

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

512 900

444 498

1 774 797

4 580 080

Summa skulder

11 871 894

12 443 068

Summa Eget kapital och skulder

16 384 170

16 360 646



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

HSB Brf Vesta

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Byggnaderna är helt avskrivna sedan år 2004.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2005 har bedömts vara 17 år.

Återstående nyttjandeperiod för garage 2007 har bedömts vara 17 år.

Återstående nyttjandeperiod för fönster 2011 har bedömts vara 31 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *sp*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

HSB Brf Vesta

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 009 788	3 970 032
Hyror	161 424	158 969
Bortfall hyror	-9 010	-7 652
Övriga intäkter	13 543	3 154
Bruttoomsättning	4 175 745	4 124 503
Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
	4 135 749	4 084 507
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	268 271	318 790
Tv/datakostnader	200 251	192 116
Reparationer	81 915	29 858
El	311 043	264 012
Uppvärmning	557 001	545 963
Vatten	222 614	216 998
Sophämtning	80 169	55 377
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 560	56 805
Medlemsavgifter	33 357	32 888
Försäkringar	36 937	35 943
Förvaltningsarvoden	166 552	164 878
Övriga driftskostnader	107 275	92 607
	2 155 945	2 006 235
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll övrigt	269 543	17 905
	269 543	17 905
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	76 396	82 240
Vicevärdsarvode	78 600	76 800
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	52 401	15 892
Sociala kostnader	36 038	34 852
	245 935	212 284
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	98 069	112 854
Sociala kostnader	12 749	20 314
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	111 018	133 368
	356 953	345 652
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	580 048	580 048
	580 048	580 048
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	408	368
Övriga ränteintäkter	5 333	2 276
	5 741	2 644
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	184 302	205 436
	184 302	205 436



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

HSB Brf Vesta

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år

2004

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1970

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	4 810 460	-4 810 460	0	1970-2004	0
Mark	450 153				450 153
Ombyggnation 2005	14 200 000	-6 021 332	-454 370	2005-2036	7 724 298
Garage 2007	1 003 118	-401 252	-33 437	2007-2036	568 429
Fönsterbyte 2011	3 689 647	-737 935	-92 241	2011-2050	2 859 471
Garage 2003	324 465	-324 465	0	2003-2017	0
	24 477 843	-12 295 444	-580 048		11 602 351

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

24 027 690

24 027 690

Anskaffningsvärde mark

450 153

450 153

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

24 477 843

24 477 843

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-12 295 444

-11 715 396

Årets avskrivningar

-580 048

-580 048

Utgående ackumulerade avskrivningar

-12 875 492

-12 295 444

Bokfört värde

11 602 351

12 182 399

Taxeringsvärde för Juno 1 & Vesta 1 - 3

Byggnad - bostäder

22 000 000

13 800 000

Byggnad - lokaler

440 000

387 000

22 440 000

14 187 000

Mark - bostäder

6 000 000

3 395 000

Mark - lokaler

216 000

135 000

6 216 000

3 530 000

Taxeringsvärde totalt

28 656 000

17 717 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

89

9 556

89

9 556

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

913 634

872 207

Skattefordringar

0

1 176

Skattekonto

10 397

10 397

924 031

883 780

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-07-01	2020-01-01	6 mån	0,20%	3 700 000

Egen bostadsrätt

15 000

3 715 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3319

HSB Brf Vesta

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	442 700	0	2 576 723	-33 721	931 876
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	931 876	-931 876
Reservering till yttre fond			920 000	-920 000	
Anspråktagande av yttre fond			-269 543	269 543	
Årets resultat					594 699
Belopp vid årets slut	442 700	0	3 227 180	247 697	594 699

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	15415061	1,46%	2020-06-11	2 832 603	37 711
SBAB	15415169	2,01%	2022-01-21	2 174 808	200 000
SBAB	15415193	1,94%	2021-04-15	2 850 361	36 229
SBAB	15415215	1,11%	2020-04-16	2 613 265	100 000
SBAB	21999202	1,34%	2020-02-17	432 000	432 000
				10 903 037	805 940

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 097 097

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 721 337

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

15 750 000

15 750 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

805 940

3 628 344

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 323	3 979
Arbetsgivaravgifter	2 810	2 169
Inre fond	324 920	348 314
Övriga kortfristiga skulder	0	4 876
	334 053	359 338

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 949	0
Förutbetalda hyror och avgifter	317 062	294 094
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	181 889	150 404
	512 900	444 498

Tibro 10 / 3 2020

Gunnel Johansson

Ingrid Margaret Larsson

Iskander Sardest

Kaija Toivoniemi

Kristina Kosonen Askolin

Ulla Schütz

Lena Jonsson

Vår revisionsberättelse har 17 / 3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Inger Samuelsson
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesta org.nr. 766600-3319

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 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 *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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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.

SR

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 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.

Tibro den 17/3 2020

.....
Fiola Rexhepi

Fiola Rexhepi

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Inger Samuelsson

Inger Samuelsson

Av föreningen vald revisor

