



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vesta i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vesta med säte i Tibro org.nr. 766600-3319 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tibro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Juno 1	1969-09-22	1970
Vesta 1	1969-08-04	1970
Vesta 2	1969-08-22	1970
Vesta 3	1969-08-22	1970

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen Ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg Ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	garageplatser	540
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 939
11	lokaler (förråd)	43
Totalt 132 objekt		5 522

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 30 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Lindström	Ordförande
Ingrid Larsson	Ledamot
Lise Lotte Lipponen	Ledamot, utsedd av HSB NG
Peder Jäger	Ledamot
Erika Leijon	Ledamot
Martin Vallin	Ledamot
Albin Klingström	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Carina Lindström, Peder Jäger, Erika Leijon, Martin Vallin och Albin Klingström.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Larsson och Carina Lindström.

Revisorer har varit: Inger Samuelsson med Inge Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hannah Shahgaldi Runsten (sammanställande) och Curt Lindström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14, där beslut fattades att arvoden skall baseras på inkomstbasbeloppet istället för prisbasbeloppet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-19.

Under året genomfördes följande åtgärder: Komplettering av skyddsrumsinventarier levererats av Presto under januari 2023, till skyddsrummet på Storgatan 20A. Torkskåp samt torktumlare installerades under februari 2023. Rörelsevakt monteras i tvättstugan. Uppdragsgivare HSB Norra Götaland utförare Cavrion- rengöring av kanalsystem i alla 77 lägenheter (köksfläktar, toaletter samt ventiler i fönster). Fläktar på vindar rengjorda. Vesta har fått gokänt OVK besiktning som sänts till Tibro Kommun. Godkänt bygglov för parkeringsplatser på Ringvägen 2. Byte av foder på 10 stycken dörrar på Storgatan 20 A-B, från plast till trä. Brandinspektion utförd maj 2023. Vadsbolarm har gjort service på säkerhetsutrustning. Byte av batterier i

alla 50 stycken förrådsdörrar samt i branvarnare i trapphus o tvättstuga o källarkorridor Storgatan 20 A-B.

Extra stämma 20230914 ang byte av prisbasbelopp till inkomstbelopp avseende arvoden.

Flertalet skrivelser under året till juristen angående parkeringen Storgatan 20A-B vilket pågår.

Underrättelse kommit från Byggnads o trafiknämnden ang Trekanten fått bygglov för parkering på fastigheten Regulus 4, Storgatan 18A.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Ritningsunderlag framtagits för framtida ombyggnad av garage att genomföra förändringar

Styrelsen planerar 2024 att genomföra förändringar på parkeringsplatser vid Ringvägen östradelen, snedställa, göra ny utfart mot Ringvägen samt numrera samtliga p-platser på Ringvägen och Storgatan 20 A-B. Samtidigt förbereds för laddstolpar. Olja av cykelförråd, pergola samt trädgårdsmöbler. Ta bort stora fruktträd på Ringvägen. Ta bort staket och där plantera häck Bakom Ringvägen F-H.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85, varav 84 innehar och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86, varav 85 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	252	311	321	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 055	1 154	1 377	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 179	1 290	1 540	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	212	202	205	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	909	862	841	828	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	847	802	833	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 676	4 426	4 334	4 225	4 136
Resultat efter finansiella poster, tkr	619	694	-1 057	-457	595
Soliditet, %	39	33	25	32	28

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	442 700	0	0	442 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 351 182	0	942 955	3 294 137
S:a bundet eget kapital, kr	2 793 882	0	942 955	3 736 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	154 218	693 737	-942 955	-95 000
Årets resultat, kr	693 737	-693 737	619 400	619 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	847 955	0	-323 555	524 400
S:a eget kapital, kr	3 641 837	0	619 400	4 261 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 192 045 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	847 955
Årets resultat, kr	619 400
Reservation till underhållsfond, kr	-1 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	192 045
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	524 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	524 400

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

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	619 400 kr
Avsättning til underhållsfond	- 1 135 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>192 045 kr</u>
Nettoavsättning (-) /disposition (+) underhållsfond	- 942 955 kr
Resultat efter fondförändring	- 323 555 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 675 717	4 426 173
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 675 717	4 426 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 595 271	-2 374 121
Övriga externa kostnader	Not 4	-280 670	-255 711
Personalkostnader	Not 5	-455 456	-412 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-580 048	-580 048
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 911 445	-3 622 299
RÖRELSERESULTAT		764 272	803 874
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 835	709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 707	-110 845
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-144 872	-110 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		619 400	693 738
ÅRETS RESULTAT		619 400	693 738

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 282 158	9 862 207
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 282 158</u>	<u>9 862 207</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 282 658</u>	<u>9 862 707</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	Not 9	763 490	938 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	162 637	136 293
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>927 440</u>	<u>1 074 498</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>800 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	3 203	7 251
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 203</u>	<u>7 251</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 730 643</u>	<u>1 081 749</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 013 301</u>	<u>10 944 456</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	442 700	442 700	
Fond för yttre underhåll	3 294 137	2 351 182	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 736 837</u>	<u>2 793 882</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-95 000	154 218	
Årets resultat	619 400	693 738	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>524 400</u>	<u>847 956</u>	
Summa eget kapital	<u>4 261 237</u>	<u>3 641 838</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 464 126	4 061 241
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 464 126</u>	<u>4 061 241</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 361 237	2 310 111
Leverantörsskulder		294 287	237 060
Skatteskulder		0	50 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	209 915	228 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	422 499	415 495
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 287 938</u>	<u>3 241 377</u>
Summa skulder		<u>6 752 064</u>	<u>7 302 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 013 301</u>	<u>10 944 456</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	764 272	803 874
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	580 048	580 048
Övriga poster	0	0
	<u>1 344 320</u>	<u>1 383 922</u>
Erhållen ränta	4 835	709
Erlagd ränta	-149 707	-110 845
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 199 448</u>	<u>1 273 786</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 126	-4 031
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 565	-114 783
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 130 758</u>	<u>1 154 972</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-545 989	-1 232 478
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-545 989</u>	<u>-1 232 478</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	584 769	-77 506
Likvida medel vid årets början	934 202	1 011 706
Likvida medel vid årets slut	<u>1 518 970</u>	<u>934 200</u>
	584 769	-77 506

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

30 - 40 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 489 176	4 255 152
Hysesintäkt garage och bilplatser	146 704	139 512
Hysesintäkt övrigt	18 216	16 847
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 966	6 786
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 655	7 876
	4 675 717	4 426 173
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 554	-73 191
Sotning	-261 414	0
El	-331 608	-324 649
Uppvärmning	-520 148	-515 995
Vatten	-318 204	-272 739
Renhållning	-74 125	-68 299
TV, bredband, iptelefoni	-202 356	-202 356
Obligatoriska besiktningar	-147 500	0
Serviceavtal	-28 614	-23 182
Förvaltningskostnader	-248 848	-241 687
Försäkringar	-46 562	-41 038
Fastighetsskatt	-104 170	-104 170
Periodiskt underhåll	-192 045	-443 137
Övriga driftskostnader	-80 123	-63 678
	-2 595 271	-2 374 121
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-197 449	-188 078
Kontorsutrustning och -material	-9 487	-3 732
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-260
Konsulter	-14 819	-688
Förbrukningsinventarier	-1 699	-9 152
Medlemsavgifter HSB	-37 875	-36 381
Stämma och styrelse	-7 341	-6 420
	-280 670	-255 711
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har en deltidsanställd lokalvårdare.		
Arvode till styrelsen	-130 231	-92 021
Löner för anställda	-100 280	-91 634
Vicevärdarvode	-138 000	-132 000
Övriga arvoden	-26 689	-42 688
Övriga personalkostnader	-2 176	-2 906
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-55 580	-48 669
	-455 456	-412 418
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-580 048	-580 048
	-580 048	-580 048

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 027 690	24 027 690
Ingående anskaffningsvärde mark	450 153	450 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 477 843	24 477 843

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 615 636	-14 035 588
Årets avskrivningar byggnader	-580 048	-580 048
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 195 685	-14 615 636

Utgående redovisat värde

9 282 158 9 862 207

Redovisade värden byggnader	8 832 005	9 412 054
Redovisade värden mark	450 153	450 153

Fastighetsbeteckning: Juno 1, Vesta 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	26 000 000	6 600 000	32 600 000	32 600 000
Lokaler	1970	421 000	216 000	637 000	637 000
		26 421 000	6 816 000	33 237 000	33 237 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	15 750 000	15 750 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 750 000	15 750 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	715 766	926 950
Skattekonto	10 082	11 255
Övrig skattefordran	37 642	0
	763 490	938 205

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 637	136 293
	162 637	136 293

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-13	800 000	0
			800 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	3 203	7 251
	3 203	7 251

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,61%	2027-07-14	1 764 126	300 000
SBAB	1,35%	2024-02-12	1 374 808	200 000
SBAB	2,33%	2024-04-16	2 686 429	49 785
			5 825 363	549 785
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 464 126
Nästa års amortering av långfristig skuld				300 000
Lån som ska konverteras inom ett år				4 061 237
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				4 361 237
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 199 140
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 076 438
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	28 041	23 544
Arbetsgivaravgifter	17 338	13 735
Medlemmars inre fond	162 544	191 257
Övriga kortfristiga skulder	1 992	74
	209 915	228 610

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	29 028	27 058
Upplupna sociala avgifter	4 093	3 891
Upplupna räntekostnader	6 763	7 077
Förutbetalda årsavgifter och hyror	365 489	363 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 126	13 500
	422 499	415 495

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Albin Klingström

.....
Carina Lindström

.....
Ingrid Larsson

.....
Erika Leijon

.....
Martin Vallin

.....
Peder Jäger

.....
Lise Lotte Lipponen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Inger Samuelsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vesta i Tibro, org.nr. 766600-3319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vesta i Tibro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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.

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 Bostadsrättsförening Vesta i Tibro för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Samuelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vesta i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:26:56



MARTIN VALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:24:33



ALBIN KLINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:25:15



INGRID MARGARET LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:26:05



PEDER JÄGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:24:44



ERIKA LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:24:13



LISE LOTTE LIPPONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:30:44



INGER SAMUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 00:29:09



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:32:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vesta i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER SAMUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:16:37



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:33:09



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 stadgama 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.