



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vesta i Tibro

MEMBER IN 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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2025-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tibro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	Lokaler (förråd)	85
43	garageplatser	582
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 939
50	p-platser	0
Totalt 181 objekt		5 606

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 Wallin	Ledamot
Iskander Sardest	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Carina Lindström, Peder Jäger, Erika Leijon, Martin Wallin och Iskander Sardest.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Larsson, Carina Lindström, Iskander Sardest och Robert Johansson (HSB NG).

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: Curt Lindström (sammankallande) och Sonja Wigenstam, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Börje Larsson varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,25% per 2026-01-01 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 2025-04-09.

Under året genomfördes följande åtgärder:

Batteri i förrådsdörrar med elektroniska lås har bytts ut.
Brandvarnare i trapphus, tvättstuga och källare har bytts ut.
Rökluckor och brandsläckare har underhållits.
Balkongernas hållfasthet har besiktigats av Dekra.
Garage och cykelförråd har byggts om till återvinningsrum för att uppnå de nya kraven.
Kärl för batterier och glödlampor finns nu i återvinningsrummen.
Häck har planterats vid Storgatan och Ringvägen.
Nytt ramavtal har skrivits med Telia angående tv och bredband på 5 år.
Föreningen har antagit nya stadgar den 26 maj 2025.

Golvet i tvättstugan har målats.
Riksbyggens kvällsjour för fastighetsskötsel har sagts upp.
Förråd till lägenheterna målas löpande.
Ett större skyddsrum har iordningställt.
Två vattenläckor har reparerats.
Underhållsplanen har uppdaterats 9 april 2025.

I föreningen finns fem pågående andrahandsuthyrningar.

2026 planeras följande:

Ombyggnad av cykelfärrådet på storgatan för att höja takhöjden.
Renovering av balkongerna påbörjas.
Målning av källargolv i Storgatan.
Fastighetsskötselavtal med Riksbyggen kommer att omförhandlas.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86, varav 85 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	276	252	311	321
Skuldsättning, kr/kvm	685	946	1 055	1 154	1 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	777	1 076	1 179	1 290	1 540
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	257	232	212	202	205
Årsavgifter, kr/kvm	941	927	909	862	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	96	90
Totala intäkter, kr/kvm	875	856	847	802	833
Nettoomsättning, tkr	4 896	4 801	4 676	4 426	4 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	790	1 003	619	694	-1 057
Soliditet, %	55	45	39	33	25

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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
Underhållsfond, kr	3 478 884	0	147 734	3 626 618
S:a bundet eget kapital, kr	3 921 584	0	147 734	4 069 318
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	339 653	1 003 087	-147 734	1 195 005
Årets resultat, kr	1 003 087	-1 003 087	789 780	789 780
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 342 740	0	642 046	1 984 785
S:a eget kapital, kr	5 264 324	0	789 780	6 054 103

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skatt med 177 266 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	1 342 739
Årets resultat, kr	789 780
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 266
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 984 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 984 785
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	789 780 kr
Avsättning till underhållsfond	-325 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>177 266 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 147 734 kr
Resultat efter fondförändring	642 046 kr

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 895 721	4 801 402
Övriga rörelseintäkter		11 594	4 870
Summa Rörelseintäkter		4 907 315	4 806 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 942 412	-2 556 567
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 847	-115 979
Personalkostnader	Not 5	-573 123	-556 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-372 583	-372 588
Summa Rörelsekostnader		-3 977 965	-3 602 082
Rörelseresultat		929 350	1 204 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 304	28 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 874	-229 873
Summa Finansiella poster		-139 570	-201 103
Resultat efter finansiella poster		789 780	1 003 087
Resultat före skatt		789 780	1 003 087
Årets resultat		789 780	1 003 087

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 883 012	9 255 595
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	50 276	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 933 288	9 255 595

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

8 933 788 **9 256 095**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 305	600
Aktuell skattefordran		0	37 642
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 320 833	1 762 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 150	165 792
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 491 288	1 966 672

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		77	2 475
<i>Summa Kassa och bank</i>		77	2 475

Summa Omsättningstillgångar

1 991 365 **2 469 147**

Summa Tillgångar

10 925 153 **11 725 242**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	442 700	442 700
Fond för yttre underhåll	3 626 618	3 478 884
Summa Bundet eget kapital	4 069 318	3 921 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 195 005	339 653
Årets resultat	789 780	1 003 087
Summa Fritt eget kapital	1 984 786	1 342 739

Summa Eget kapital

6 054 103 **5 264 323**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	864 126	1 164 126
Summa Långfristiga skulder		864 126	1 164 126

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 974 350	4 149 158
Leverantörsskulder		446 096	499 295
Skatteskulder		5 492	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	174 222	190 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	406 764	457 558
Summa Kortfristiga skulder		4 006 924	5 296 793

Summa Skulder

4 871 050 **6 460 919**

Summa Eget kapital och skulder

10 925 153 **11 725 242**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	929 350	1 204 190
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	372 583	372 588
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	372 583	372 588
Erhållen ränta	12 304	28 770
Erlagd ränta	-151 874	-236 636
	1 162 363	1 368 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 162 363	1 368 912
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 957	-3 469
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-115 062	227 697
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-82 105	224 228
	1 080 258	1 593 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 080 258	1 593 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-50 276	-346 025
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 276	-346 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 474 808	-512 079
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 474 808	-512 079
Årets kassaflöde	-444 826	735 036
Likvida medel vid årets början	2 254 005	1 518 969
Likvida medel vid årets slut	1 809 179	2 254 005

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 647 492	4 578 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	222 294	193 152
	Hyror övrigt	21 357	21 492
	Övriga primära intäkter	23 369	24 811
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 914 512	4 818 271
	Hysesbortfall	-18 791	-16 869
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-18 791	-16 869
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 895 721	4 801 402
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-715 213	-504 496
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 125
	Reparationer	-109 204	-94 781
	Planerat underhåll	-177 266	-174 253
	El	-367 062	-355 298
	Uppvärmning	-669 648	-598 547
	Vatten	-403 135	-351 460
	Sophämtning	-99 781	-84 793
	Fastighetsförsäkring	-64 331	-61 561
	Kabel-TV och bredband	-191 374	-202 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 700	-104 170
	Övriga driftkostnader	-27 698	-23 727
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 942 412	-2 556 567

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 559	-13 685
	Administrationskostnader	-5 255	-15 683
	Extern revision	-14 500	-15 000
	Medlemsavgifter	-40 678	-39 631
	Föreningsverksamhet	-10 478	-11 929
	Övriga förvaltningskostnader	-17 378	-20 051
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 847	-115 979
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-173 288	-162 878
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-74 566	-73 726
	Löner anställda	-95 878	-101 825
	Sociala avgifter	-76 892	-72 520
	Arvode vicevärd	-150 000	-143 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-573 124	-556 949
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-355 282	-355 282
	Avskrivning på markanläggning	-17 301	-17 306
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-372 583	-372 588

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 027 690	24 027 690
	Ingående anskaffningsvärde mark	450 153	450 153
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	346 025	0
	Årets investeringar	0	346 025
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	24 823 868	24 823 868
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 568 273	-15 195 685
	Årets avskrivningar	-372 583	-372 588
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 940 856	-15 568 273
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 883 012	9 255 595
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	493 000	421 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	297 000	216 000
	<i>Summa</i>	37 390 000	33 237 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 750 000	15 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 750 000	15 750 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	50 276	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	50 276	0
	Avser uppstart av projekt kring renovering av balkonger som beräknas utföras under 2026.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 309 102	1 751 530
	Skattekonto	11 731	11 109
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 320 833	1 762 639

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,61%	2026-03-31	2 674 350	0
SBAB	4,61%	2027-07-14	1 164 126	300 000
			3 838 476	300 000
Långfristig del			864 126	
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 674 350	
Kortfristig del			2 974 350	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			864 126	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,22%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	21 152	21 864
Källskatt	29 756	30 603
Inre fond	110 638	136 323
Övriga kortfristiga skulder	12 676	1 992
<i>Summa Övriga skulder</i>	174 222	190 782

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	363 843	408 997
Övriga upplupna kostnader	42 921	48 561
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	406 764	457 558

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19.

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 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Samuelsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-19 kl. 18:31:44



Iskander Sardest

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:29:40



Martin Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:27:38



Ingrid Margareta Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:31:26



Peder Jäger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:28:41



Erika Leijon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:27:59



Lise Lotte Lipponen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:29:24



Inger Samuelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:36:40



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:23:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-07 kl. 12:21:32



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:22:55



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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