



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
11	lokaler (förråd)	85
44	garageplatser	594
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 939
50	p-platser	0

Totalt 182 objekt 5 618

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
Iskander Sardest	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Carina Lindström och Ingrid Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Inger Samuelsson vald 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 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 2024-09-10.

Under året genomfördes följande åtgärder:

Häck har planterats vid fastigheterna vid Ringvägen samt så har äppelträd och thujahäckar blivit borttagna.

Parkering har utökats, asfalterats, numrerats och blivit förhyrda och Securitas sköter så att parkeringsregler följs. I samband med asfaltering har dagvattenbrunn justerats. Det har även förberetts för laddstolpar.

Pergola samt cykelförråd och plank på storgatan och ringvägen har målats. Elledning till grillplatsen vid pergolan har bytts ut.

Tvättstugan har renoverats, bland annat har avloppsstammar bytts ut. Förråd fortsätter att målas vid nyinflyttning.

Årlig brandinspektion är gjord.

Komplettering av skyddsrumsinventarier har fortsatt och är färdigt.

2025 planeras följande:

Byta av batteri i förrådsdörrar med elektroniska lås.

Besikta balkonger för att uppskatta renoveringsbehov.

Avfallsskär och sophantering behöver uppnå nya skrav som kommer från myndigheten Avfall & återvinning Skaraborg.

Tvättning av plåtar på byggnaderna.

Plantering av häck mot Storgatan.

Nytt ramavtal med Telia angående tv och bredband.

Föreningen kommer att anta nya stadgar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86, varav 85 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85, varav 84 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	276	252	311	321	0
Skuldsättning, kr/kvm	946	1 055	1 154	1 377	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 076	1 179	1 290	1 540	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	232	212	202	205	0
Årsavgifter, kr/kvm	927	909	862	841	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	856	847	802	833	0
Nettoomsättning, tkr	4 801	4 676	4 426	4 334	4 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 003	619	694	-1 057	-457
Soliditet, %	45	39	33	25	32

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). **Kostnad för hushållsel ingår.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Kostnad för hushållsel ingår i årsavgiften.**

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	3 294 137	0	184 747	3 478 884
S:a bundet eget kapital, kr	3 736 837	0	184 747	3 921 584
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-95 000	619 400	-184 747	339 653
Årets resultat, kr	619 400	-619 400	1 003 087	1 003 087
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	524 400	0	818 340	1 342 740
S:a eget kapital, kr	4 261 237	0	1 003 087	5 264 324

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 359 000 kr samt ianspråktagande skett med 174 253 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	524 400
Årets resultat, kr	1 003 087
Reservation till underhållsfond, kr	-359 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	174 253
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 342 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 342 740

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 003 087 kr
Avsättning till underhållsfond	-359 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>174 253 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-184 747 kr
Resultat efter fondförändring	818 340 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 801 402	4 671 218
Övriga rörelseintäkter		4 870	4 499
Summa Rörelseintäkter		4 806 272	4 675 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 556 567	-2 760 654
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 979	-115 287
Personalkostnader	Not 5	-556 949	-455 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-372 588	-580 048
Summa Rörelsekostnader		-3 602 082	-3 911 446
Rörelseresultat		1 204 190	764 271
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 770	4 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 873	-149 707
Summa Finansiella poster		-201 103	-144 872
Resultat efter finansiella poster		1 003 087	619 399
Resultat före skatt		1 003 087	619 399
Årets resultat		1 003 087	619 399



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	9 255 595	9 282 158
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 255 595	9 282 158

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB NG		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 256 095 9 282 658

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		600	1 313
Aktuell skattefordran		37 642	37 642
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 762 639	725 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 792	162 637
Summa Kortfristiga fordringar		1 966 672	927 440

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	800 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	800 000

Kassa och bank

Swedbank		2 475	3 203
Summa Kassa och bank		2 475	3 203

Summa Omsättningstillgångar

2 469 147 1 730 643

Summa Tillgångar

11 725 242 11 013 301



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	442 700	442 700
Fond för yttre underhåll	3 478 884	3 294 137
Summa Bundet eget kapital	3 921 584	3 736 837

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	339 653	-95 000
Årets resultat	1 003 087	619 400
Summa Fritt eget kapital	1 342 739	524 400

Summa Eget kapital	5 264 323	4 261 237
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 164 126	1 464 126
Summa Långfristiga skulder		1 164 126	1 464 126

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 149 158	4 361 237
Leverantörsskulder		499 295	294 287
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	190 782	209 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	457 558	422 499
Summa Kortfristiga skulder		5 296 793	5 287 939

Summa Skulder		6 460 919	6 752 065
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 725 242	11 013 301
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 204 190	764 272
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	372 588	580 048
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	372 588	580 048
Erhållen ränta	28 770	4 835
Erlagd ränta	-236 636	-150 021
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 368 912	1 199 134
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 469	-64 126
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	227 697	-4 252
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	224 228	-68 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 593 140	1 130 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-346 025	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-346 025	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-512 079	-545 989
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 079	-545 989
Årets kassaflöde	735 036	584 767
Likvida medel vid årets början	1 518 969	934 202
Likvida medel vid årets slut	2 254 005	1 518 969



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

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 578 816	4 489 176
	Hyror garage och parkeringsplatser	193 152	159 856
	Hyror övrigt	21 492	21 144
	Övriga primära intäkter	24 811	17 122
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 818 271	4 687 298
	Hyresbortfall	-16 869	-16 080
	<i>Summa</i>	-16 869	-16 080
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 801 402	4 671 218
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-299 131	-686 376
	Snö och halk-bekämpning	-1 125	0
	Reparationer	-94 781	-39 554
	Planerat underhåll	-174 253	-192 045
	El	-355 298	-331 608
	Uppvärmning	-598 547	-520 148
	Vatten	-351 460	-318 204
	Sophämtning	-84 793	-74 125
	Fastighetsförsäkring	-61 561	-46 562
	Kabel-TV och bredband	-202 356	-202 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 170	-104 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-205 365	-197 449
	Övriga driftkostnader	-23 727	-48 057
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 556 567	-2 760 654
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 685	-1 699
	Administrationskostnader	-15 683	-23 929
	Extern revision	-15 000	-12 000
	Konsultkostnader	0	-14 819
	Medlemsavgifter	-39 631	-37 875
	Föreningsverksamhet	-11 929	-7 341
	Övriga förvaltningskostnader	-20 051	-17 624
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-115 979	-115 287

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-162 878	-130 232
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-73 726	-28 864
	Löner anställda	-101 825	-100 280
	Sociala avgifter	-72 520	-55 580
	Arvode vicevärd	-143 500	-138 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-556 949	-455 456
	Föreningen har en deltidsanställd lokalvårdare.		
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-355 282	-580 048
	Avskrivning på markanläggning	-17 306	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-372 588	-580 048
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 027 690	24 027 690
	Ingående anskaffningsvärde mark	450 153	450 153
	Årets investeringar	346 025	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 823 868	24 477 843
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 195 685	-14 615 636
	Årets avskrivningar	-372 588	-580 048
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 568 273	-15 195 685
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 255 595	9 282 158
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	421 000	421 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	216 000
	<i>Summa</i>	33 237 000	33 237 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 751 530	715 766
Skattekonto	11 109	10 082
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 762 639	725 848

Not 9	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,91%	2025-04-30	2 674 350	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,95%	2025-02-28	1 174 808	200 000
SBAB	4,61%	2027-07-14	1 464 126	300 000
			5 313 284	500 000

Långfristig del	1 164 126
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 849 158
Kortfristig del	4 149 158
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter	21 864	17 338
Källskatt	30 603	28 041
Inre fond	136 323	162 544
Övriga kortfristiga skulder	1 992	1 992
<i>Summa Övriga skulder</i>	190 782	209 915

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	408 997	365 489
Upplupna räntekostnader	0	6 763
Övriga upplupna kostnader	48 561	50 247
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	457 558	422 499

Not 12	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

I januari 2025 har föreningen gjort en extra amortering på ett av sina lån med 800 000 kr.

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.

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 2024.

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 2024 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2024 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Samuelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-09 kl. 16:38:42



ISKANDER SARDEST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:23:26



MARTIN VALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:27:19



INGRID MARGARET LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:42:56



PEDER JÄGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:44:15



ERIKA LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:16:51



LISE LOTTE LIPPONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:49:05



INGER SAMUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:34:33



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:00:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-15 kl. 19:41:58



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:01:51



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.