







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 292 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 969 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	**Energikostnad** 276 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 096 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vesta i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
292 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 969 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Energikostnad
276 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Årsavgift
1 096 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

,

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vesta i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesta 25	1949-11-14	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. 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
36	förråd	209
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 981
9	lokaler (hyresrätt)	300
1	kontor	157
3	lager	159
63	p-platser med motorvärmare	0
12	p-platser med laddbox	0
12	p-platser besöksparkering	0
Totalt 280 objekt		**8 806**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 92 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Eiseborn	Ordförande	2021-06-15	
Bo Klerne	Ledamot	2019-05-21	
Lars-Åke Jansson	Ledamot	2007-05-10	
Leif Nilsson	Ledamot	2021-06-15	
Mats Johansson	Ledamot	2023-12-27	2025-03-19
Gerald Gray Jr	Ledamot	2025-07-04	
Erik Holm	Ledamot	2021-06-15	2025-07-04
Majlis Larsson	Ledamot	2025-05-31	2025-07-04
Amanda Hedström	Ledamot	2022-05-30	2025-07-04
Elin Frimodig	Ledamot	2022-05-30	
Vendela Lohaller	Ledamot	2021-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vendela Lohaller, Elin Frimodig, Leif Nilsson, Gerald Gray Jr, Bo Klerne

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Klerne, Christer Eiseborn, Elin Frimodig och Vendela Lohaller.

Revisorer har varit: Vickie Sarlin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Linder (sammankallande) och Patrik Ivarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 26st. röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
1989	Helrenovering
1983	Soprum
2005	Upprustning av tvättstuga med ny maskinpark
2013	Övernattningsrum, totalrenovering
2022	Ombyggnation hissar
2023	Balkonger
2023	Gruppanslutning bredband och tv
2024	Styrcentral i UC
2025	Laddstolpar för elbilsladdning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Nya entrépartier och passersystem.
Energibesparande åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

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

E-postadress: vesta.brf@gmail.com

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	292	248	202	283	281
Skuldsättning, kr/kvm	6 969	7 574	7 452	6 420	6 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 689	7 859	8 028	6 916	7 094
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	276	298	287	252	257
Årsavgifter, kr/kvm	1 096	1 076	962	878	865
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 067	1 105	963	860	840
Nettoomsättning, tkr	9 310	9 122	8 223	7 392	7 220
Resultat efter finansiella poster, tkr	975	-255	656	1 094	1 315
Soliditet, %	27	26	25	28	26

TL

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	206 345	0	0	206 345
Underhållsfond, kr	12 558 858	0	85 713	12 644 571
S:a bundet eget kapital, kr	**12 765 203**	**0**	**85 713**	**12 850 916**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 664 067	-254 530	-85 713	9 323 824
Årets resultat, kr	-254 530	254 530	975 150	975 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 409 537**	**0**	**889 437**	**10 298 974**
S:a eget kapital, kr	**22 174 740**	**0**	**975 150**	**23 149 890**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 308 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 287 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	9 409 537
Årets resultat, kr	975 150
Reservation till underhållsfond, kr	-308 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**10 298 974**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**10 298 974**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 309 909	9 122 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 243	25 731
Summa Rörelseintäkter		**9 393 152**	**9 147 840**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 937 091	-4 981 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 889	-165 259
Personalkostnader	Not 6	-344 005	-299 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 407 099	-1 854 303
Summa Rörelsekostnader		**-6 807 083**	**-7 300 179**
Rörelseresultat		**2 586 069**	**1 847 661**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 004	136 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 625 923	-2 239 113
Summa Finansiella poster		**-1 610 919**	**-2 102 191**
Resultat efter finansiella poster		**975 150**	**-254 530**
Resultat före skatt		**975 150**	**-254 530**
Årets resultat		**975 150**	**-254 530**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	80 131 039	81 448 426
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**80 131 039**	**81 448 426**
Summa Anläggningstillgångar		**80 131 039**	**81 448 426**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 827	12 524
Aktuell skattefordran		29 577	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 828 561	4 035 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 913	180 640
Summa Kortfristiga fordringar		**5 110 878**	**4 229 047**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 117 344
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 117 344**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 117 344	0
Summa Kassa och bank		**1 117 344**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**6 228 222**	**5 346 391**
Summa Tillgångar		**86 359 261**	**86 794 818**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 345	206 345
Fond för yttre underhåll		12 644 571	12 558 858
Summa Bundet eget kapital		**12 850 916**	**12 765 203**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 323 824	9 664 067
Årets resultat		975 150	-254 530
Summa Fritt eget kapital		**10 298 974**	**9 409 537**
Summa Eget kapital		**23 149 890**	**22 174 740**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 111 000	2 486 527
Summa Långfristiga skulder		**37 111 000**	**2 486 527**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 260 253	60 235 834
Leverantörsskulder		379 633	261 614
Skatteskulder		0	10 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	215 437	226 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 243 049	1 399 730
Summa Kortfristiga skulder		**26 098 371**	**62 133 551**
Summa Skulder		**63 209 371**	**64 620 078**
Summa Eget kapital och skulder		**86 359 261**	**86 794 818**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 586 069	1 847 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 407 099	1 854 303
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 407 099**	**1 854 303**
Erhållen ränta	15 004	136 922
Erlagd ränta	-1 561 606	-2 307 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 446 566**	**1 531 830**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-195 956	11 071
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-123 915	-2 047 898
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-319 872**	**-2 036 827**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 126 694**	**-504 997**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-89 712	-1 293 555
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-89 712**	**-1 293 555**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 351 108	-1 352 476
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 351 108**	**-1 352 476**
Årets kassaflöde	**685 874**	**-3 151 028**
Likvida medel vid årets början	**4 893 079**	**8 044 107**
Likvida medel vid årets slut	**5 578 954**	**4 893 079**

TC

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:	17-105 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	21 214 623 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

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 möte 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 489 172	8 322 840
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	259 200	261 169
	Hyror lokaler	67 029	63 902
	Hyror garage och parkeringsplatser	293 255	294 125
	Hyror informationsöverföring	2 148	537
	Hyror övrigt	140 188	144 293
	Övriga primära intäkter	77 698	48 581
	Summa Bruttoomsättning	**9 328 690**	**9 135 447**
	Hyresbortfall	-18 781	-13 338
	Summa	**-18 781**	**-13 338**
	Summa Nettoomsättning	**9 309 909**	**9 122 109**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	42 875	0
	Övriga sekundära intäkter	40 368	25 731
	Summa Övriga rörelseintäkter	**83 243**	**25 731**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-872 912	-862 172
	Snö och halk-bekämpning	-69 056	-3 929
	Reparationer	-316 257	-229 400
	Planerat underhåll	-222 287	-306 250
	Försäkringsskador	-9 380	-146 966
	El	-337 934	-358 900
	Uppvärmning	-1 743 429	-1 715 868
	Vatten	-345 171	-395 214
	Sophämtning	-257 718	-220 145
	Fastighetsförsäkring	-167 416	-156 463
	Kabel-TV och bredband	-323 419	-337 595
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-259 246	-242 730
	Övriga driftkostnader	-12 867	-5 855
	Summa Driftskostnader	**-4 937 091**	**-4 981 487**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 380	-8 533
	Administrationskostnader	-28 234	-37 178
	Extern revision	-18 240	-22 050
	Konsultkostnader	0	-19 513
	Medlemsavgifter	-44 000	-44 000
	Föreningsverksamhet	-17 985	-24 405
	Övriga förvaltningskostnader	-4 050	-9 581
	Summa Övriga externa kostnader	**-118 889**	**-165 259**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-224 000	-176 830
	Revisionsarvode	-7 200	-7 200
	Övriga arvoden	-44 600	-56 170
	Sociala avgifter	-68 205	-57 742
	Övriga personalkostnader	0	-1 188
	Summa Personalkostnader	**-344 005**	**-299 130**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 398 128	-1 854 303
	Avskrivning på markanläggning	-8 971	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 407 099**	**-1 854 303**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 157	97 128
	Ränteintäkter placeringar	0	34 420
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 847	5 374
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**15 004**	**136 922**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 624 137	-2 238 393
	Övriga räntekostnader	-1 786	-720
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 625 923**	**-2 239 113**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 911 659	62 384 259
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 774 225	23 774 225
	Årets investeringar	89 712	17 600 593
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 073 193
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**102 775 595**	**102 685 884**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-21 237 457	-20 456 347
	Årets avskrivningar	-1 407 099	-1 398 128
	Utrangering	0	617 018
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-22 644 557**	**-21 237 457**
	Utgående redovisat värde	**80 131 039**	**81 448 427**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 099 000	801 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**155 099 000**	**151 801 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	65 585 200	65 585 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**65 585 200**	**65 585 200**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	16 307 038
	Årets investeringar	0	1 293 555
	Omklassificering till byggnad	0	-17 600 593
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 461 610	3 775 735
	Övriga fordringar	366 951	260 148
	Summa Övriga fordringar	**4 828 561**	**4 035 883**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 2	1 117 344	0
	Summa Kassa och bank	**1 117 344**	**0**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,50%	2026-02-28	11 749 726	246 476
Swedbank	2,63%	2027-04-23	20 250 000	450 000
Swedbank	2,52%	2026-02-28	9 500 000	200 000
Swedbank	2,66%	2028-09-25	17 385 000	74 000
Stadshypotek AB	3,75%	2026-06-30	2 486 527	382 000
			61 371 253	**1 352 476**

Långfristig del	37 111 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	524 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 736 253
Kortfristig del	24 260 253
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 352 476
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 409 904
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

TC

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	67 055	71 016
	Inre fond	92 711	92 711
	Övriga kortfristiga skulder	55 671	62 521
	Summa Övriga skulder	**215 437**	**226 248**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	755 493	736 390
	Upplupna räntekostnader	213 223	148 906
	Övriga upplupna kostnader	274 333	514 434
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 243 049**	**1 399 730**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-25

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.

Noter **2025-12-31** **2024-12-31**

Örebro 2026-03-11

Christer Eiseborn

Elin Frimodig

Leif Nilsson

Vendela Lohaller

Bo Klerne

Gerald Gray Jr

Lars-Åke Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-13

Vickie Sarlin
Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesta i Örebro 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Örebro 2026-03-13

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vickie Sarlin
Av föreningen vald revisor