



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Pilagården i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo
Org nr 716403-1671

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1982 på fastigheten Pilagården 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storgatan 103-165 och Kyrkogatan 22-52.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10	st	2	Rok	663,0	m ²
		20	st	3	Rok	1 698,0	m ²
		14	st	4	Rok	1 355,0	m ²
		44	st			3 716,0	m ²
Garage	Hyresrätt	33	st				
		10	st				
		43	st				
P-plats	Hyresrätt						
Totalt		76	st			3 716,0	m ²



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

- Byte av kulvert samt återställande av utemiljö (2023)
- Målning av dörrfoder efter dörrbytet utfört (2023)
(detta gjordes av medlemmarna)
- Färdigställt byte av ytterdörrar samt förrådsdörrar (2022)
- Taktvätt och lackförsegling av tak (2022)
- Utökning av parkeringsplatser (2022)
- Byte av 7 entrédörrar (2021)
- Byte av 12 entrétak från tegel till plåt (2020)
- Ventilationsrensning, byte av fläktmotorer samt filter (2020)
- Byte av 24 entrétak från tegel till plåt (2019)
- Byte av trappa till lägenhet och förråd (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhåll:

- Färdigställt byte av kulvert samt återställande av utemiljö

Stadseenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2024.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Planering för ommålning av fastigheterna

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 9 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 5% fr o m 2025-01-01. Föreningen pausar insättning till inre fond från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Kabel-TV, Värnamo Energi

Aktiviteter

Under året har föreningen haft ett medlemsmöte med adventfika.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 38 (20) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 64 (62) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tomas Karlsson	ordförande
Maria Karlsson	sekreterare
Leif Wernefur	ledamot
Emanuel Aspler	ledamot
Rune Gustafsson	ledamot
Gun Karlsson	ledamot
Magnus Persson	ledamot
Irene Rosander	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tomas Karlsson, Maria Karlsson, Gun Karlsson, Magnus Persson samt Leif Wernefur.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Karlsson, Maria Karlsson, Magnus Persson och Rune Gustafsson, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Ulla Birgitta Ohlin, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tomas Karlsson och Rune Gustafsson som suppleant.

Valberedning har varit Christina Andersson, sammankallande, och Helena Eriksson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 118	2 652	2 493	2 483	2 489
Res. efter finansiella poster, tkr	393	521	-141	564	470
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	778	714	663	663	663
Skuldsättning kr/kvm	2 441	2 517	2 049		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 441	2 517	2 049		
Sparande per kvm	390	293	271		
Räntekänslighet, %	3,1	3,5	3,1		
Energikostnad per kvm	171	141	155		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93	99	92		

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	742 004		1 418 982	3 217 987	520 557
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				520 557	-520 557
				3 738 544	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			252 000	-252 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-36 799	36 799	
Årets resultat					393 266
Belopp vid årets slut	742 004		1 634 183	3 523 343	393 266

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 523 343
Årets resultat	393 266
Till stämmans förfogande	3 916 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 916 609
---------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 118 312	2 689 814
Summa rörelsens intäkter		3 118 312	2 689 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 332 000	-1 289 768
Periodiskt underhåll		-36 799	-120 795
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 700	-30 575
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-73 861	-63 337
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-491 690	-446 098
Övriga rörelsekostnader		-527 182	0
Summa rörelsens kostnader		-2 495 232	-1 950 573
Rörelseresultat		623 080	739 241
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 209	36 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 022	-254 667
Summa finansiella poster		-229 813	-218 664
Årets resultat		393 266	520 577

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	10 554 486	9 030 995
Mark			1 881 583	1 881 583
Markanläggningar		Not 7	791 350	0
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	2 615 588
			<u>13 227 419</u>	<u>13 528 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500
Summa anläggningstillgångar			<u>13 227 919</u>	<u>13 528 666</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			746 799	1 557 573
Övriga fordringar		Not 9	9 464	10 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>180 846</u>	<u>117 367</u>
			937 109	1 685 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	2 100 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>				
Swedbank			<u>692</u>	<u>0</u>
			692	0
Summa omsättningstillgångar			<u>3 037 801</u>	<u>2 685 020</u>
Summa tillgångar			<u>16 265 720</u>	<u>16 213 686</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		742 004	742 004
Fond för yttre underhåll		1 634 183	1 418 982
		<u>2 376 187</u>	<u>2 160 986</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 523 363	3 217 987
Årets resultat		393 266	520 577
		<u>3 916 629</u>	<u>3 738 564</u>
Summa eget kapital		<u>6 292 816</u>	<u>5 899 550</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 089 916	0
		<u>4 089 916</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 979 820	9 351 576
Leverantörsskulder		142 502	209 005
Skatteskulder		4 334	6 040
Fond för inre underhåll		358 146	385 347
Övriga skulder	Not 13	134	24 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	398 052	337 185
		<u>5 882 988</u>	<u>10 314 137</u>
Summa skulder		<u>9 972 904</u>	<u>10 314 137</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 265 720</u>	<u>16 213 686</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	393 266	520 577
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utträngning)	527 182	0
Avskrivningar	491 690	446 098
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 412 138	966 675
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 863	-14 036
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-59 392	-6 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 289 883	946 277
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	114 875	-2 588 990
Investeringar i markanläggningar	-833 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-718 125	-2 588 990
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-281 840	1 738 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-281 840	1 738 160
Årets kassaflöde	289 918	95 447
Likvida medel vid årets början *)	2 557 573	2 462 127
Likvida medel vid årets slut *)	2 847 491	2 557 573

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Ombyggnader	4,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 143 842 kr (14 143 842kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 890 800	2 652 108
	Hyror	83 100	85 300
	Övriga intäkter	146 212	24 406
	Bruttoomsättning	3 120 112	2 761 814
	Hysesbortfall	-1 800	-6 000
	Avsatt till inre fond	0	-66 000
		3 118 312	2 689 814

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	242 922	222 809
	Reparationer	53 194	170 954
	El	19 768	21 703
	Uppvärmning	440 095	382 993
	Vatten	175 049	119 294
	Sophämtning	87 002	82 548
	Kabel-TV, internet	56 165	56 100
	Övriga avgifter	57 365	48 544
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 720	69 916
	Förvaltningsarvoden	95 439	92 805
	Övriga driftskostnader	33 281	22 102
		1 332 000	1 289 768

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 000	11 875
	Medlemsavgifter	18 700	18 700
		33 700	30 575
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	57 400	49 000
	Revisorsarvode	1 200	1 200
	Löner och andra ersättningar	4 650	2 620
	Sociala kostnader	8 915	10 317
		72 165	63 137
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	1 697	200
		1 697	200
	Totalt	73 861	63 337
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	450 040	446 098
	Markanläggningar	41 650	0
		491 690	446 098

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2057				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 256 206	18 256 206			
Årets investeringar	2 500 713	0			
Årets försäljning/ utrangering	-1 903 568	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 853 351	18 256 206			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 225 211	-8 779 113			
Årets avskrivningar	-450 040	-446 098			
Årets försäljning/utrangering	1 376 386	0			
Utgående avskrivningar	-8 298 865	-9 225 211			
Utgående bokfört värde	10 554 486	9 030 995			
Taxeringsvärde för Pilagården 1					
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000			
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000			
Taxeringsvärde totalt	38 800 000	38 800 000			
Not 7 Markanläggningar					
Årets investeringar	833 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	833 000	0			
Årets avskrivningar	-41 650	0			
Utgående avskrivningar	-41 650	0			
Bokfört värde	791 350	0			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	2 615 588	26 598			
Årets investering	-114 875	2 588 990			
Omfört till byggnad	-2 500 713	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	2 615 588			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	9 464	10 080			
	9 464	10 080			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	145 746	112 131			
Upplupna intäkter	35 100	5 236			
	180 846	117 367			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-08-04	2025-02-04	6 mån	4,02%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-03-04	2025-03-04	12 mån	4,00%	500 000
					2 100 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2657571408	3,55%	2025-08-25	4 839 820	4 839 820
Swedbank Hypotek	2752928024	3,95%	2026-02-25	2 289 916	100 000
Swedbank Hypotek	2955331349	3,61%	2028-01-25	1 940 000	40 000
				9 069 736	4 979 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 089 916
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 660 536
Kortfristig del av långfristig skuld				4 979 820	9 351 576
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 140 000kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				17 991 000	17 991 000
Varav obelånade				0	0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				135	15 270
Arbetsgivaravgifter				-1	9 714
				134	24 984
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				20 060	25 136
Övriga upplupna kostnader				138 233	70 265
Förutbetalda hyror och avgifter				239 759	241 784
				398 052	337 185

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Emanuel Aspler	Gun Karlsson	Irene Rosander
Leif Wernefur	Magnus Persson	Maria Karlsson
Rune Gustafsson	Tomas Karlsson	

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

Ulla Birgitta Ohlin Av föreningen vald revisor	Carina Westlund Myrén BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilagården i Värnamo, org.nr. 716403-1671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilagården i Värnamo 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 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 Pilagården i Värnamo 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 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Birgitta Ohlin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:19:15



MAGNUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 15:28:21



LEIF WERNEFUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:24:05



EMANUEL ASPLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 16:19:54



MARIA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 16:07:10



IRENE ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:08:33



GUN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:11:18



RUNE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:48:15



ULLA BIRGITTA OHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:51:42



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 07:29:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA BIRGITTA OHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:55:54



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 07:29:32



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.