



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo

Org nr 716403-1671

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01—2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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				
		P-plats	Hyresrätt	10 st		
				43 st		
Totalt		76 st			3 716,0	m ²

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

- 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:

- Byte av kulvert samt återställande av utemiljö
- Målning av dörrfoder efter dörrbytet utfört, detta gjordes av medlemmarna

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-08-23.

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

- Färdigställa efter kulvertbyte

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 7,66 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 9 % fr o m 2024-01-01. 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

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 20 (32) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-05-06 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 62 (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 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tomas Karlsson	ordförande
Maria Karlsson	sekreterare
Leif Wernefur	ledamot
Oscar Davidsson	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 Oscar Davidsson samt Rune Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Karlsson, Maria Karlsson, Oscar Davidsson och Rune Gustafsson, två i förening.

Vicevärd har styrelsen varit.

Revisor har varit Julia Aspler, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 652	2 493	2 483	2 489	2 481
Res. efter finansiella poster, tkr	521	-141	564	470	607
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	714	663	663	663	663
Skuldsättning kr/kvm	2 517	2 049			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 517	2 049			
Sparande per kvm	293	271			
Räntekänslighet, %	3,5	3,1			
Energikostnad per kvm	141	155			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	92			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	742 004		1 310 777	3 467 356	-141 164
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				- 141 164	141 164
				3 326 192	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			229 000	-229 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-120 795	120 795	
Årets resultat					520 577
Belopp vid årets slut	742 004		1 418 982	3 217 987	520 577

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 217 987
Årets resultat	520 577
Till stämmans förfogande	3 738 564

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 738 567
---------------------	-----------

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 689 814	2 493 047
Summa rörelsens intäkter		2 689 814	2 493 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 289 768	-1 237 008
Periodiskt underhåll		-120 795	-640 225
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 575	-29 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 337	-79 625
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-446 098	-507 115
Summa rörelsens kostnader		-1 950 573	-2 493 048
Rörelseresultat		739 241	-1
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 003	7 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 667	-148 765
Summa finansiella poster		-218 664	-141 163
Årets resultat		520 577	-141 164

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	9 030 995	9 477 093
Mark		1 881 583	1 881 583
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	2 615 588	26 598
		<u>13 528 166</u>	<u>11 385 274</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 528 666</u>	<u>11 385 774</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		1 557 573	957 663
Övriga fordringar	Not 8	10 080	10 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	117 367	103 264
		<u>1 685 020</u>	<u>1 071 074</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		0	4 464
		<u>0</u>	<u>4 464</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 685 020</u>	<u>2 575 538</u>
Summa tillgångar		<u>16 213 686</u>	<u>13 961 312</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	742 004	742 004
Fond för yttre underhåll	<u>1 418 982</u>	<u>1 310 777</u>
	2 160 986	2 052 781
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 217 987	3 467 356
Årets resultat	<u>520 577</u>	<u>-141 164</u>
	3 738 564	3 326 192
Summa eget kapital	<u>5 899 550</u>	<u>5 378 973</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>4 981 660</u>
	0	4 981 660
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 9 351 576	2 631 756
Leverantörsskulder	209 005	123 338
Skatteskulder	6 040	6 575
Fond för inre underhåll	385 347	429 363
Övriga skulder	Not 12 24 984	29 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>337 185</u>	<u>380 562</u>
	10 314 137	3 600 679
Summa skulder	<u>10 314 137</u>	<u>8 582 339</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>16 213 686</u>	<u>13 961 312</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	520 577	-141 164
Avskrivningar	446 098	507 115
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	966 675	365 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 036	7 431
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 362	-6 035
Kassaflöde från löpande verksamhet	946 277	367 346
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 588 989	1 276 191
Investeringar i markanläggningar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 588 989	1 276 191
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 738 160	-405 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 738 160	-405 996
Årets kassaflöde	95 448	1 237 541
Likvida medel vid årets början *)	2 462 127	3 785 028
Likvida medel vid årets slut *)	2 557 573	2 462 127

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

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	2,5
Ombyggnader	7,0

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 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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 (14 143 842 kr).		
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	2 652 108	2 463 372
Hyror	85 300	86 800
Övriga intäkter	24 406	12 875
Bruttoomsättning	2 761 814	2 563 047
Hysesbortfall	-6 000	-4 000
Avsatt till inre fond	-66 000	-66 000
	2 689 814	2 493 047
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	222 809	209 534
Reparationer	170 954	80 864
El	21 703	19 683
Uppvärmning	382 993	373 328
Vatten	119 294	184 600
Sophämtning	82 548	75 706
Kabel-TV, internet	56 100	56 100
Övriga avgifter	48 544	43 795
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 916	66 836
Förvaltningsarvoden	92 805	93 264
Övriga driftskostnader	22 102	33 298
	1 289 768	1 237 008

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 875	10 375
Medlemsavgifter	18 700	18 700
	30 575	29 075
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 000	52 688
Vicevärdsarvode	0	6 000
Revisorsarvode	1 200	2 400
Löner och andra ersättningar	2 620	3 900
Sociala kostnader	10 317	14 437
	63 137	79 425
Övriga anställda		
Sociala kostnader	200	200
	200	200
Totalt	63 337	79 625
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	446 098	507 115
	446 098	507 115

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
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	17 193 417			
Årets investeringar	0	1 302 789			
Årets försäljning/ utrangering	0	-240 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 256 206	18 256 206			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 779 113	-8 511 998			
Årets avskrivningar	-446 098	-507 115			
Årets försäljning/utrangering	0	240 000			
Utgående avskrivningar	-9 225 211	-8 779 113			
Utgående bokfört värde	9 030 995	9 477 093			
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 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	26 598	45 136			
Årets investering	2 588 990	-18 538			
Omfört till byggnad	0	-1 302 789			
Utgående anskaffningsvärde	2 615 588	26 598			
Pågående nyanläggning avser byte av kulvert. Beräknad utgift uppgår till ca 3 000 000 kr och beräknas färdigt våren 2024.					
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	10 080	10 147			
	10 080	10 147			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	112 131	102 308			
Upplupna intäkter	5 236	956			
	117 367	103 264			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	500 000
					1 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Swedbank Hypotek	2657571408	1,94%	2024-08-15	4 981 660	4 981 660	
Swedbank Hypotek	275292802	4,89%	2024-03-28	2 389 916	2 389 916	
Swedbank Hypotek	2955331349	4,88%	2024-02-28	1 980 000	1 980 000	
				9 351 576	9 351 576	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 942 376	
Kortfristig del av långfristig skuld					9 351 576	2 631 756
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 281 840 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					17 991 000	17 991 000
Varav obelånade					0	0
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				15 270	16 725	
Arbetsgivaravgifter				9 714	12 260	
Övriga kortfristiga skulder				0	100	
				24 984	29 085	
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				25 136	22 992	
Övriga upplupna kostnader				70 265	134 969	
Förutbetalda hyror och avgifter				241 784	222 601	
				337 185	380 562	

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Gun Karlsson

Irene Rosander

Leif Wernefur

Magnus Persson

Maria Karlsson

Oscar Davidsson

Rune Gustafsson

Tomas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftJulia Aspler
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Pilagården i Värnamo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Julia Aspler
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-28 kl. 09:31:45



MAGNUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:02:10



LEIF WERNEFUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:47:38



MARIA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:16:40



OSCAR DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:38:26



IRENE ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:52:13



GUN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:22:35



RUNE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:03:37



JULIA ASPLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:11:22



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:22:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIA ASPLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:12:06



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:22:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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