



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Pilagården i Värnamo

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo med säte i Värnamo org.nr. 716403-1671 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värnamo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pilagården 1	1981-04-10	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 716
32	garageplatser	416
Totalt 87 objekt		4 132

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 20 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Karlsson	Ordförande	2023-06-26
Gun Karlsson	Ledamot	2023-06-26
Leif Sigvard Fingal Wernefur	Ledamot	2023-06-26
Irene Rosander	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2023-06-26
Rune Gustafsson	Ledamot	2022-06-01
Maria Karlsson	Ledamot	2020-07-13
Magnus Persson	Ledamot	2023-06-26
Emanuel Aspler	Ledamot	2024-07-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Gun Karlsson, Leif Wernefur, samt Rune Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Gustafsson, Thomas Karlsson, Maria Karlsson och Magnus Persson.

Revisorer har varit: Ulla Birgitta Ohlin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Andersson (sammanställande) och Helena Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2024.

Övrigt

Under året har vårstädning, information om hur vi kan förbereda oss i händelse av kris av Erik Stövring-Nielsen, Säkerhetssamordnare på Värnamo kommun samt adventsfika skett.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2019-2020	Byte av 36 entrétag från tegel till plåt
2019	Byte av trappa till lägenhet och förråd
2020	Ventilationsrensning, byte av fläktmotorer samt filter
2021-2022	Byte av 7 entrédörrar, Färdigställt byte av entrédörrar och förrådsdörrar
2022	Utökning av parkeringsplatser
2022	Taktvätt och lackförsegling av tak
2023	Byte av kulvert samt återställande av utemiljö
2023	Målning av dörrfoder efter dörrbytet utfört, gjordes av medlemmarna
2024	Färdigställt byte av kulvert samt återställande av utemiljö
2025	Samtliga ventilationsanläggningar genomgått av besiktningsman. De ventilationsanläggningar som fick en kommentar åtgärdades.
2025	Målningsarbeten av fasader och fönster, etapp 1 utförts, till största delen fastigheter med adress Storgatan med undantag för adress Storgatan 159-165.
2025	Installation av laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2026 kommer målningsarbeten av bland annat fasader och fönster, etapp 2 att utföras samt byte av utebelysning gällande belysningsstolpar.

Utöver detta så följer man underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	307	390	293	271	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 127	2 441	2 517	2 049	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 365	2 441	2 517	2 049	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	173	171	141	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	820	778	714	663	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	99	92	0
Nettoomsättning, tkr	3 139	3 118	2 652	2 493	2 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-681	393	521	-141	564
Soliditet, %	37	39	36	0	0

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat

underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften .

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på investeringar , stora underhåll samt ändrad princip för bokföringen av kostnaden för extern revisor, vilket har medfört att år 2025 belastas med dubbla kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 641 191kr men föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 307 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	742 004	0	0	742 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 634 183	0	-1 015 082	619 101
S:a bundet eget kapital, kr	2 376 187	0	-1 015 082	1 361 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 523 363	393 266	1 015 082	4 931 711
Årets resultat, kr	393 266	-393 266	-681 255	-681 255
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 916 629	0	333 827	4 250 456
S:a eget kapital, kr	6 292 816	0	-681 255	5 611 561

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 429 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 444 082 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	3 916 629
Årets resultat, kr	-681 255
Reservation till underhållsfond, kr	-429 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 444 082
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 250 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 250 456

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 1	3 138 751	3 118 312
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 138 751	3 118 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 390 876	-1 215 104
Underhåll enligt plan		-1 444 082	-36 799
Övriga externa kostnader	Not 3	-140 469	-146 596
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-73 034	-77 861
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-504 008	-491 690
Övriga rörelsekostnader		0	-527 182
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 552 469	-2 495 232
RÖRELSERESULTAT		-413 718	623 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		47 549	66 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 547	-296 022
Övriga finansiella poster		-540	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-267 537	-229 813
ÅRETS RESULTAT		-681 255	393 266

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10, 6	12 846 592	13 227 419
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 846 592	13 227 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Mellersta Götaland ek.för.		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 847 092	13 227 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		485 511	746 799
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	9 605	9 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	171 631	180 846
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		666 746	937 109
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 600 000	2 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	2 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		120 790	692
<i>Summa kassa och bank</i>		120 790	692
Summa omsättningstillgångar		2 387 537	3 037 801
SUMMA TILLGÅNGAR		15 234 629	16 265 720

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	742 004	742 004	
Fond för yttre underhåll	619 101	1 634 183	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 361 105</u>	<u>2 376 187</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 931 711	3 523 363	
Årets resultat	-681 255	393 266	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 250 456</u>	<u>3 916 629</u>	
Summa eget kapital	<u>5 611 561</u>	<u>6 292 816</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>6 416 140</u>	<u>4 089 916</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 416 140</u>	<u>4 089 916</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 371 756	4 979 820
Medlemmarnas inre fond		275 393	358 146
Leverantörsskulder		162 798	142 502
Aktuell skatteskuld		8 740	4 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	29 429	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	358 811	398 052
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 206 927</u>	<u>5 882 988</u>
Summa skulder		<u>9 623 067</u>	<u>9 972 904</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 234 629</u>	<u>16 265 720</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-413 718	623 080
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	504 008	491 690
Övriga poster	0	527 182
	<u>90 290</u>	<u>1 641 952</u>
Erhållen ränta	37 462	66 209
Erlagd ränta	-317 944	-301 098
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-540	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-190 731</u>	<u>1 407 062</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 161	-62 863
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-64 599	-54 316
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-236 169</u>	<u>1 289 883</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-123 181	-718 125
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-123 181</u>	<u>-718 125</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-281 840	-281 840
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-281 840</u>	<u>-281 840</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-641 191</u>	<u>289 918</u>
Likvida medel vid årets början	2 847 491	2 557 573
Likvida medel vid årets slut	<u>2 206 301</u>	<u>2 847 491</u>
	<u>-641 191</u>	<u>289 918</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

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	14 144 tkr
Förändring jämfört med föregående år	14 144 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 035 304	2 890 800
Årsavgift TV/bredband	11 000	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	82 500	81 300
Hysesintäkt övrigt	162	0
Konsumtionsavgift el	2 250	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	710	3 603
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 825	142 609
	3 138 751	3 118 312
I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning		
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-105 825	-53 194
El	-30 697	-19 768
Uppvärmning	-498 205	-440 095
Vatten	-185 433	-175 049
Renhållning	-77 383	-87 002
TV, bredband, iptelefoni	-71 295	-56 165
Förvaltningskostnader	-258 775	-242 922
Försäkringar	-62 263	-57 365
Fastighetsskatt	-76 126	-71 720
Övriga driftskostnader	-24 875	-11 824
	-1 390 876	-1 215 104
Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-100 044	-95 439
Kontorsutrustning och -material	-505	-1 933
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-4 424
Förbrukningsinventarier	0	-11 100
Medlemsavgifter HSB	-23 921	-18 700
	-140 469	-146 596
Not 4 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-55 000	-57 400
Löner för anställda	-1 900	0
Övriga arvoden	-2 400	-4 650
Övriga personalkostnader	-52	-4 000
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-12 482	-10 611
	-73 034	-77 861
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-450 040	-450 040
Markanläggningar	-53 968	-41 650
	-504 008	-491 690

2025-12-31 2024-12-31

Not 10, 6 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 853 351	18 256 206
Årets investering byggnader	0	597 145
Ingående anskaffningsvärde mark	1 881 583	1 881 583
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	833 000	0
Årets investering markanläggning	123 181	833 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 691 115	21 567 934

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 298 865	-9 225 211
Årets avskrivningar byggnader	-450 040	-450 040
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 650	0
Årets försäljning/utrangering	0	1 376 386
Årets avskrivningar markanläggningar	-53 968	-41 650
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 844 523	-8 340 515

Utgående redovisat värde

12 846 592 13 227 419

Redovisade värden byggnader	10 104 446	9 178 100
Redovisade värden mark	1 881 583	1 881 583
Redovisade värden markanläggningar	860 563	2 167 736

Fastighetsbeteckning: Pilagården 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		33 000 000	8 800 000	41 800 000	38 800 000
		33 000 000	8 800 000	41 800 000	38 800 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 991 000	17 991 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 991 000	17 991 000

Not 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 605	9 464
	9 605	9 464

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	10 087	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 544	180 846
	171 631	180 846

Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-04	600 000	0
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-22	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,25%	2025-03-04	0	600 000
Placering HSB 6 mån	4,02%	2025-02-04	0	1 000 000
Placering HSB 12 mån	4,00%	2025-03-04	0	500 000
			1 600 000	2 100 000

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebädring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,74%	2027-08-25	4 697 980	141 840
Swedbank Hypotek AB		3,95%	2026-02-25	2 189 916	2 189 916
Swedbank Hypotek AB		3,61%	2028-01-25	1 900 000	40 000
				8 787 896	2 371 756

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 416 140**

Nästa års amortering av långfristig skuld 181 840

Lån som ska konverteras inom ett år 2 189 916

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 371 756**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 127 360

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 378 696

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	564	0
Personalens källskatt	17 580	135
Arbetsgivaravgifter	11 285	-1
	29 429	134

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	16 663	20 060
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 328	239 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 821	138 233
	358 811	398 052

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Emanuel Aspler

Gun Karlsson

Irene Rosander

Leif Sigvard Fingal Wernefur

Magnus Persson

Maria Karlsson

Rune Gustafsson

Thomas Karlsson

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

Ulla Birgitta Ohlin
Revisor vald av föreningsstämmanHelin Karam
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Birgitta Ohlin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:51:40



Magnus Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:50:39



Leif Sigvard Fingal Wernefur

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:02:38



Emanuel Aspler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:49:46



Maria Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:51:04



Irene Rosander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:46:14



Gun Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:50:19



Rune Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:52:29



Ulla Birgitta Ohlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:20:40



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:33:56



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-28 kl. 09:27:41



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:33:42



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.