

# Årsredovisning 2009

---

Brf Pilagården



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo (716403-1671) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

### Verksamhetens art och inriktning

#### *Fastigheter*

Föreningens fastighet Pilagården 1 i Värnamo bebyggdes året 1982.

På fastigheterna finns bostadshus med adresserna:  
Storgatan 103-165 och Kyrkogatan 22-52.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt under 2009.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

#### *Bostäder och lokaler*

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	2 rok	663,0 m <sup>2</sup>
		20 st	3 rok	1 698,0 m <sup>2</sup>
		14 st	4 rok	1 355,0 m <sup>2</sup>
		<hr/>		3 716,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	1 st		19,0 m <sup>2</sup>
		Garage	32 st	
		<hr/>		19,0 m <sup>2</sup>
		33 st		
Totalt		77 st		3 735 m <sup>2</sup>

### Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 353	2 354	2 483	2 490	2 490
Resultat efter finansiella poster	259	61	469	114	-60
Balansomslutning	17 548	17 773	18 387	18 111	18 733
Fond för yttre underhåll	1 039	1 078	825	843	962
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	637,11	637,11	670,62	670,62	670,62

NH

## Föreningsfrågor

### *Föreningsstämma*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26. I stämman deltog 28 medlemmar.

### *Medlemsantal*

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar varav HSB Göta utgör en.  
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

### *Styrelse samt suppleanter*

Erland Andersson	ordförande
Bengt Ohlsson	vice ordförande
Lennart Holgersson	ledamot
Thommy Johansson	ledamot
Lennart Stockhaus	ledamot utsedd av HSB Göta
Christina Andersson	ledamot, sekreterare

Jörgen Kristiansson	suppleant
Göran Högsvik	suppleant
Helena Eriksson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Ohlsson och Tommy Johansson samt suppleanterna Göran Högsvik och Helena Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmateknare har varit Erland Andersson, Bengt Ohlsson, Helena Eriksson och Thommy Johansson, två i förening.

### *Vicevärd*

Vicevärdar har varit Helena Eriksson och Lennart Holgersson.

### *Revisorer*

Revisor har varit Eva Nyström med Egon Hallberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### *Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Värnamo*

Föreningens representant har varit Erland Andersson med Bengt Ohlsson som suppleant

### *Valberedning*

Valberedning har varit, Lisbeth Möller sammankallande, och Elsie Håkansson.

## Väsentliga händelser under året och efter dess slut

### *Årets underhåll*

- Reparationer har utförts i normal omfattning,

### *Avgifter*

Avgifterna sänktes fr o m 2008-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2010 har man beslutat att inte förändra årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 637,11 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

NA

## Förväntad framtida utveckling

### **Budget för år 2010**

Budgeten visar på ett underskott på – 6 144 kr efter att 320 700 kr disponerats för 2010 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan.

### **Framtida underhåll**

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

- Byte av värmeväxlare och reglerutrustning
- Målning av fönster,
- Målning av reveterade ytor.

Föreningens underhållsplan visar en nödvändig reservering till fond för yttre underhåll på 428 200 kr årligen. Vi har idag i fonden 1 039 251 kr och underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 4 282 000 kr, vilket leder till att vi bör reservera 324 275 kr årligen.

## Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	409 185
Årets resultat	<u>258 620</u>
	667 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	324 275	enligt underhållsplan/budget
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-65 199	avseende årets underhållskostnad
Balanserad vinst	<u>408 729</u>	
	667 805	

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

NH

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	2 353 442	2 354 374
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-903 209	-873 566
Genomfört underhåll		-65 199	-345 489
Fastighetsskatt		-56 838	-53 670
Avskrivningar	3	<u>-411 271</u>	<u>-330 912</u>
		-1 436 517	-1 603 637
<b>Rörelseresultat</b>		<b>916 925</b>	<b>750 737</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	4	22 577	69 037
Räntekostnader	5	<u>-680 883</u>	<u>-758 935</u>
		-658 306	-689 898
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>258 620</b>	<b>60 838</b>

NH

**BALANSRÄKNING** NOT 2009-12-31 2008-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	<u>15 533 894</u>	<u>15 945 165</u>
		15 533 894	15 945 165

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andel HSB Göta		500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
		1 000 500	500

**Summa anläggningstillgångar** 16 534 394 15 945 665

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	8	26 334	29 393
Avräkning med HSB Göta		413 074	338 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>59 358</u>	<u>64 731</u>
		498 766	432 728

**Kortfristiga placeringar** 10 500 000 1 300 000

**Kassa och bank** 11 15 209 95 029

**Summa omsättningstillgångar** 1 013 974 1 827 758

**SUMMA TILLGÅNGAR** 17 548 368 17 773 423

NH

60

**BALANSRÄKNING** NOT 2009-12-31 2008-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	12		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		742 004	742 004
Fond för yttre underhåll		1 039 251	1 078 156
		<u>1 781 255</u>	<u>1 820 160</u>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		409 185	309 443
Årets resultat		258 620	60 838
		<u>667 805</u>	<u>370 281</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 449 060</b>	<b>2 190 441</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 912 419	14 377 831
		<u>13 912 419</u>	<u>14 377 831</u>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	13	465 412	465 412
Leverantörsskulder		101 840	145 158
Fond för inre underhåll	14	314 655	308 584
Övriga kortfristiga skulder	15	0	510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	304 983	285 487
		<u>1 186 890</u>	<u>1 205 151</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 099 309</b>	<b>15 582 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 548 368</b>	<b>17 773 423</b>

**POSTER INOM LINJEN**

Ställda säkerheter	17	17 991 000	17 991 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NK



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### **Byggnader**

Avskrivningar sker enligt en 60-årig rak plan som sträcker sig till år 2042 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

#### **Statlig inkomstskatt**

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas från och med räkenskapsåret 2007 för ränteintäkter och övriga kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	14 143 842	14 166 311

OK

**NOTER** **2009** **2008**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 367 432	2 367 432
Hyror garage och p-platser	55 320	55 440
Övriga intäkter	50	862
<b>Brutto</b>	<u>2 422 802</u>	<u>2 423 734</u>
Avsättning till fond för inre underhåll	-66 000	-66 000
Hysesbortfall	-3 360	-3 360
	<u>2 353 442</u>	<u>2 354 374</u>

<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel, material fast.skötseln och sotning	131 170	140 330
Reparationer	11 425	27 097
EI	12 344	10 962
Uppvärmning	321 696	281 346
Vatten	152 107	126 031
Sophämtning	58 961	54 394
Fastighetsförsäkring	23 262	22 154
Kabel-TV	39 600	39 600
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	56 514	70 525
Förvaltningskostnader	96 130	101 127
	<u>903 209</u>	<u>873 566</u>

**\*Specifikatin av Löner arvoden, ersättningar och sociala kostnader**

<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	32 340	35 810
Vicevärdsarvode	9 800	8 400
Föreningsvald revisor	1 050	1 050
Löner och övriga schabloniserade ersättningar	0	14 193
Sociala kostnader	8 695	11 072
	<u>51 885</u>	<u>70 525</u>
<b>Anställda</b>		
Löner	4 200	0
Sociala kostnader	429	0
	<u>4 629</u>	<u>0</u>
Summa , löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader	56 514	70 525

Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.

<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	411 271	330 912
	<u>411 271</u>	<u>330 912</u>

<b>Not 4 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	22 468	68 610
Ränteintäker skattekonto	109	427
	<u>22 577</u>	<u>69 037</u>

<b>Not 5 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	680 883	758 935
	<u>680 883</u>	<u>758 935</u>

NH



**NOTER**

**2009**

**2008**

**Not 6 Byggnader och mark**

Föreningen äger fastighetern Pilagården 1.

**Byggnader**

Ingående och utgående anskaffningsvärden	17 193 417	17 193 417
Ingående avskrivningar	-3 129 835	-2 798 923
Årets avskrivning	-411 271	-330 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 541 106	-3 129 835
Utgående planenligt restvärde byggnader	13 652 311	14 063 582

**Mark**

Ingående och utgående anskaffningsvärden	1 881 583	1 881 583
--	-----------	-----------

**Totalt bokfört värde byggnader och mark** 15 533 894 15 945 165

**Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 17 338 000 kr  
Värdeår:

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / hyreshus	14 000 000	3 251 000	17 251 000	17 251 000
Lokaler	71 000	16 000	87 000	87 000
	14 071 000	3 267 000	17 338 000	17 338 000

**Not 7 Andra Långfristiga värdepappersinnehav**

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets förändringar	1 000 000	0
Utgående anskaffningsvärden	1 000 000	0

Specifikation av innehav vid årets slut:

Värdepapper	Löptid	Ränta	Kronor
Swedbank Maxkonto	2011-04-29	1,49%	1 000 000

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattefordran	26 334	29 393
	26 334	29 393

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Swedbank Maxkonto	2 525	7 172
HSB Göta Revers	292	2 513
Fastighetsskötsel	28 816	28 484
Fastighetsförsäkring	24 425	23 262
Kabel-TV	3 300	3 300
	59 358	64 731

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

	Ränta		
Swedbank Fasträntekonto		0	800 000
HSB Göta revers	0,50%	400 000	400 000
HSB Göta revers	0,50%	100 000	100 000
		500 000	1 300 000

nk

GA

**NOTER**

**2009**

**2008**

**Not 11 Kassa och bank**

Swedbank Penningsmarknadskonto	15 209	95 029
	<u>15 209</u>	<u>95 029</u>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	742 004	1 078 156	309 442	60 838
Vinstdisposition enl stämmobeslut:				
Reservering till fond för yttre underhåll		306 584		-306 584
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-345 489		345 489
Balanseras i ny räkning			99 743	-99 743
Årets resultat				<u>258 620</u>
Belopp vid årets slut	<u>742 004</u>	<u>1 039 251</u>	<u>409 185</u>	<u>258 620</u>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Räntesats</i>		
Swedbank	2016-03-23	4,52%	3 818 816	3 923 440
Swedbank	2017-08-15	4,43%	6 010 000	6 010 000
Spintab	2011-08-15	5,08%	4 549 015	4 909 803
			<u>14 377 831</u>	<u>14 843 243</u>
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-465 412	-465 412
Summa långfristiga skulder			<u>13 912 419</u>	<u>14 377 831</u>
Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			12 050 771	12 516 813

**Not 14 Fond för inre underhåll**

Belopp vid årets början	308 584	313 557
Årets avsättning	66 000	66 000
Uttag under året	-59 929	-70 974
Belopp vid årets slut	<u>314 655</u>	<u>308 584</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Preliminärskatt personal	0	510
	<u>0</u>	<u>510</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	106 074	109 725
Upplupna arvoden	4 200	0
Upplupen arbetsgivaravgift arvoden	429	0
Löpande reparationer	200	0
Arvode BoRevision	6 800	6 689
Förskottsbetalda avgifter och hyror	187 280	169 073
	<u>304 983</u>	<u>285 487</u>

**Not 17 Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev	17 991 000	17 991 000
	<u>17 991 000</u>	<u>17 991 000</u>
Säkerhet för långfristig skuld till långgivare		

14

## UNDERSKRIFTER

---

Värnamo 2010-*03-23*

  
Erland Andersson

  
Bengt Ohlsson

  
Christina Andersson

  
Lennart Holgersson

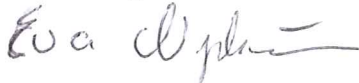
  
Thommy Johansson

  
Lennart Stockhaus

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-*04-01*

Eva Nyström  
Av föreningen vald revisor

  
Niklas Holmström  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

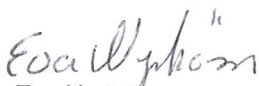
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Värnamo 2010-04-01



Eva Nyström  
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor