



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Pilen i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Pilen i Värnamo

Org nr 728000-0964

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 året 1956 på fastigheten Pilen 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storgatan 68 A, B och Verkstadsgatan 4 i Värnamo.

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	4 st	1	Rok	104,0 m ²
		5 st	2	Rok	267,0 m ²
		11 st	3	Rok	784,5 m ²
		20 st			1 155,5 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1 st			66,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	4 st			280,0 m ²
P-platser	Hyresrätt	22 st			
		27 st			346,0 m ²
Totalt		47 st			1 501,5 m ²

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

- Energideklaration
- Byte av kulvert

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärd:

- Asfaltering innegård samt linjemålning o numrering av parkeringsplatserna
- Byggt miljöhus och cykelrum

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt under året av styrelsen. Nästa år planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

- Färdigställande av laddstolpar

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 4,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 3 % fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Kabel-tv, Tele2
- El och fjärrvärme, Värnamo Energi

Aktiviteter

Under året har en städdag genomförts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 10 (12) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) röstberättigade 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) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Anders Lund	ordförande
Anders Friberg	vice ordförande
Britta Olsson	sekreterare
Margareta Fastén	ledamot
Emil Ekholm	ledamot
Marcus Söderberg	ledamot
Sara Green	ledamot
Anders Friberg	ledamot utsett av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anders Lund, Sara Green och Marcus Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Friberg, Rolf Andersson och Anders Lund två i förening.

Vicevärd har varit Rolf Andersson.

Revisor har varit Magnus Svensson, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Anders Lund med Anders Friberg som suppleant.

Valberedning har varit Marcus Söderberg, sammankallande.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 452	1 370	1 310	1 267	1 265
Res. efter finansiella poster, tkr	-283	305	239	318	237
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	924	884	845	820	820
Skuldsättning kr/kvm	2 042	2 126	2 210		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 510	2 613	2 210		
Sparande per kvm	433	359	305		
Räntekänslighet, %	2,7	3,17	2,4		
Energikostnad per kvm	232	204	203		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	78	99	96		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 200		1 584 746	1 525 812	304 771
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				304 771	-304 771
				1 830 583	
Reservering till yttre underhåll -24			122 000	-122 000	
Ianspråk från yttre underhåll -24			-696 133	696 133	
Årets resultat					-283 282
Belopp vid årets slut	48 200		1 010 613	2 404 716	-283 282

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 404 716
Årets resultat	<u>-283 282</u>
	2 121 434

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 121 434
---------------------	-----------

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 452 333	1 369 966
Summa rörelsens intäkter		1 452 333	1 369 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-720 302	-735 253
Periodiskt underhåll		-696 133	-35 592
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 925	-22 050
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-43 408	-44 787
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-237 258	-198 979
Summa rörelsens kostnader		-1 721 025	-1 036 661
Rörelseresultat		-268 692	333 305
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 927	38 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 516	-67 060
Summa finansiella poster		-14 589	-28 534
Årets resultat		-283 282	304 771

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	4 147 106	3 828 224
Mark		45 000	45 000
Markanläggningar	Not 7	475 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	235 557	89 370
		<u>4 902 663</u>	<u>3 962 594</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 903 163</u>	<u>3 963 094</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 907
Avräkningskonto HSB Göta		485 571	1 094 980
Övriga fordringar	Not 9	12 389	20 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	92 534	74 643
		<u>590 494</u>	<u>1 191 605</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 200 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		23 543	23 007
		<u>23 543</u>	<u>23 007</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 814 038</u>	<u>3 214 612</u>
Summa tillgångar		<u>6 717 201</u>	<u>7 177 706</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 200	48 200
Fond för yttre underhåll	1 010 614	1 584 746
	<u>1 058 814</u>	<u>1 632 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 404 715	1 525 812
Årets resultat	-283 282	304 771
	<u>2 121 434</u>	<u>1 830 583</u>
Summa eget kapital	<u>3 180 247</u>	<u>3 463 529</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>2 178 781</u>	<u>3 065 719</u>
	2 178 781	3 065 719
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 886 938	126 544
Leverantörsskulder	67 279	115 921
Skatteskulder	3 966	3 487
Fond för inre underhåll	188 009	196 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>211 980</u>	<u>205 797</u>
	1 358 172	648 458
Summa skulder	<u>3 536 953</u>	<u>3 714 177</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 717 201</u>	<u>7 177 706</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-283 282	304 771
Avskrivningar	237 258	198 979
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-46 024	503 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 298	-26 221
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-50 680	61 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	-105 002	539 225
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-677 327	-88 226
Investeringar i markanläggningar	-500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 177 327	-88 226
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-126 544	-126 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 544	-126 544
Årets kassaflöde	-1 408 873	324 455
Likvida medel vid årets början *)	3 117 987	2 793 532
Likvida medel vid årets slut *)	1 709 114	3 117 987

*) 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	2,7
Ombyggnader	2,1
Markanläggning	5,0

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/Fastighetskatt

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	2023-01-01
	2024-12-31	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.

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	1 050 756	1 005 492
	Årsavgifter, lokaler	77 352	74 028
	Hyror	292 896	282 744
	Övriga intäkter	31 329	37 342
	Bruttoomsättning	1 452 333	1 399 606
	Avsatt till inre fond	0	-29 640
		1 452 333	1 369 966

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	107 713	104 517
	Reparationer	13 605	88 653
	El	44 783	51 730
	Uppvärmning	216 501	184 102
	Vatten	86 688	70 263
	Sophämtning	52 382	46 523
	Kabel-TV, internet	62 177	59 866
	Övriga avgifter	23 869	20 199
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 560	47 740
	Förvaltningsarvoden	58 842	55 091
	Övriga driftskostnader	5 182	6 568
		720 302	735 253

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 125	10 250
Medlemsavgifter	11 800	11 800
	23 925	22 050
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 000	25 000
Vicevärdsarvode	9 000	9 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Sociala kostnader	6 908	8 287
	43 408	44 787
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	212 258	198 979
Markanläggningar	25 000	0
	237 258	198 979

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 972 102	7 972 102
Årets investeringar	531 140	0
Årets försäljning/ utrangering	-30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 473 242	7 972 102
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 143 878	-3 944 899
Årets avskrivningar	-212 258	-198 979
Årets försäljning/utrangering	30 000	0
Utgående avskrivningar	-4 326 136	-4 143 878
Utgående bokfört värde	4 147 106	3 828 224
Taxeringsvärde för Pilen 18		
Byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	1 164 000	1 164 000
	9 164 000	9 164 000
Mark - bostäder	2 741 000	2 741 000
Mark - lokaler	432 000	432 000
	3 173 000	3 173 000
Taxeringsvärde totalt	12 337 000	12 337 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	0
Årets avskrivningar	-25 000	0
Utgående avskrivningar	-25 000	0
Bokfört värde	475 000	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	89 370	1 144
Årets investering	677 327	88 226
Omfört till byggnad	-531 140	0
Utgående anskaffningsvärde	235 557	89 370
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	12 389	20 075
	12 389	20 075
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-221	0
Förutbetalda kostnader	84 471	65 878
Upplupna intäkter	8 284	8 765
	92 534	74 643

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-01-04	2025-04-04	3 mån	3,00%	400 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-02-04	2025-05-04	3 mån	2,90%	400 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-02-04	2025-05-04	3 mån	2,90%	400 000
					1 200 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek A 2750995264		2,05%	2027-01-25	1 599 281	58 000
Swedbank Hypotek A 2857929018		1,95%	2026-06-17	687 500	50 000
Swedbank Hypotek A 2858377589		4,79%	2025-10-24	778 938	778 938
				3 065 719	886 938

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 178 781

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 432 999

Kortfristig del av långfristig skuld

886 938**126 544**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 126 544kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitutUttagna pantbrev i fastighet
*Varav obelånade*4 091 000
04 091 000
0**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 949	13 527
Övriga upplupna kostnader	82 367	76 833
Förutbetalda hyror och avgifter	116 664	115 437
	211 980	205 797

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Värnamo

Anders Lund

Anders Friberg

Britta Olsson

Emil Ekholm

Margareta Fasten

Marcus Söderberg

Sara Green

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMagnus Svensson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pilen i Värnamo, org.nr. 728000-0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pilen 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 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 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 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 Pilen 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 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 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 revisionsssed 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 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 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS LUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:02:56



MARGARETA FASTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:02:15



MARCUS SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:59:20



EMIL EKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:59:29



SARA GREEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:17:00



BRITTA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:09:36



ANDERS FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:50:33



MAGNUS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:08:36



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:15:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:10:20



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:16:16



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.