

# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Pilen i Värnamo



HSB – där möjligheterna bor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Pilen i Värnamo

Org nr 728000-0964

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2018-01-01—2018-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### 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 <sup>2</sup>
		5 st	2 rok	267,0 m <sup>2</sup>
		11 st	3 rok	784,5 m <sup>2</sup>
		<hr/>		20 st
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		66,0 m <sup>2</sup>
	Hysesrätt	5 st		369,5 m <sup>2</sup>
P-platser	Hysesrätt	21 st		
		<hr/>		27 st
Totalt		47 st		1 591,0 m <sup>2</sup>



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Tak över dörrar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 4 april 2018. Styrelsen följer också upp föreningens fastigheter kontinuerligt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning trapphus
- Byte av kulvert
- Asfaltering samt linjemålning o numrering av parkeringsplatserna

Planerade åtgärder ska finansieras med föreningens likvida medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2015-01-01 med 2,5%. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 796 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 810 483 kr. Under året har föreningen amorterat 126 544 kr, vilket ger en amorteringstakt på drygt 30 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Det största lånet bands om i januari 2019 till 2,05% på 8 år.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Kabel-tv, Com hem och B2 Bredband
- El och fjärrvärme, Värnamo Energi

### Aktiviteter

Under året har vi genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten.

cl



## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. På stämman deltog 13 (14) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 2018-09-25 med anledning av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 29 (29) 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:

Martin Johansson	ordförande
Britta Olsson	sekreterare
Margareta Fastén	ledamot
Amanda Karlsson	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 Marcus Söderberg, Margareta Fastén, Sara Green och Martin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Friberg, Rolf Andersson, Amanda Karlsson och Martin Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Rolf Andersson.

Revisor har varit Magnus Svensson med Ann-Christine Ekelund som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i distrikt GGVV har varit Anders Friberg med Martin Johansson som suppleant.

Valberedning har varit Marcus Söderberg, sammankallande, och Nusret Sadic.

*ca*



## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 232	1 263	1 252	1 252	1 162
Res. efter finansiella poster, tkr	320	367	353	278	114
Soliditet, %	34	30	25	27	21
Balansomslutning, tkr	6 292	6 057	5 864	3 969	3 875
Eget kapital, tkr	2 126	1 806	1 439	1 086	808
Taxeringsvärde, tkr	8 843	8 843	8 843	7 934	7 934
- varav byggnad, tkr	6 380	6 380	6 380	5 982	5 982
Underhållsfond, tkr	1 321	1 199	968	888	786
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	796	796	796	796	777
Bankskuld, kr/m <sup>2</sup>	3 299	3 407	3 517	2 205	2 278
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	43	45	46	32	33
Räntekostnader, kr/m <sup>2</sup>	36	51	45	52	87

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 200		1 198 615	192 092	367 047
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			45 879	321 168	-367 047
			1 244 494	513 260	
Reservering till yttre underhåll -18			118 000	-118 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-41 559	41 559	
Årets resultat					319 989
Belopp vid årets slut	48 200		1 320 936	436 818	319 989

## Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	513 260
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	41 559
Årets resultat	319 989
Till stämmans förfogande	756 808

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	756 808
---------------------	---------

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 231 855	1 262 909
Övriga rörelseintäkter		0	3 894
Summa rörelsens intäkter		<u>1 231 855</u>	<u>1 266 803</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-597 344	-594 359
Periodiskt underhåll		-41 559	-16 121
Övriga externa kostnader	Not 3	-11 825	-18 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 628	-9 463
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-203 024</u>	<u>-203 024</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-856 380</u>	<u>-841 867</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>375 475</b>	<b>424 936</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 528	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-57 014</u>	<u>-58 989</u>
Summa finansiella poster		<u>-55 486</u>	<u>-57 889</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>319 989</b>	<b>367 047</b>

cl

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6 4 400 142 4 603 166

Mark

45 000 45 000

4 445 142 4 648 166*Finansiella anläggningstillgångar*

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 445 642 4 648 666**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 1 120

Avräkningskonto HSB Göta

1 774 079 1 337 426

Övriga fordringar

Not 7 325 24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 50 707 48 543

1 825 111 1 387 113*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Swedbank

21 071 21 071

21 071 21 071

Summa omsättningstillgångar

1 846 182 1 408 184**Summa tillgångar****6 291 824 6 056 850**



**Balansräkning****2018-12-31**    **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

48 200                      48 200

Fond för yttre underhåll

1 320 936                  1 198 615

---

1 369 136                  1 246 815*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

436 818                      192 092

Årets resultat

319 989                      367 047

---

756 808                      559 139

Summa eget kapital

---

2 125 943                  1 805 954**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9                      3 683 939                  3 810 483

---

3 683 939                  3 810 483*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9                      126 544                      126 544

Leverantörsskulder

126 477                      67 244

Skatteskulder

632                              4 478

Fond för inre underhåll

134 249                      104 609

Övriga skulder

Not 10                      0                              2 571

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11                      94 040                      134 967

---

481 942                      440 413

Summa skulder

---

4 165 881                  4 250 896**Summa eget kapital och skulder**

---

**6 291 824**                  **6 056 850**

cd

**Noter**

**2018-01-01**      **2017-01-01**  
**2018-12-31**      **2017-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	2,9
Ombyggnader	2,0

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.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

cd

**Noter**

<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>

**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	920 148	920 148
Årsavgifter, lokaler	67 740	67 740
Hyror	257 232	255 948
Övriga intäkter	16 375	19 073
Bruttoomsättning	1 261 495	<b>1 262 909</b>
Avsatt till inre fond	-29 640	0
	<b>1 231 855</b>	<b>1 262 909</b>

**Not 2 Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	91 071	93 877
Reparationer	3 182	12 772
El	31 741	25 688
Uppvärmning	195 041	194 987
Vatten	70 877	73 228
Sophämtning	32 533	31 586
Kabel-TV, internet	56 514	56 131
Övriga avgifter	11 080	10 223
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 290	39 290
Förvaltningsarvoden	48 552	47 503
Övriga driftskostnader	17 463	9 074
	<b>597 344</b>	<b>594 359</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

Extern revisor - BoRevision	25	7 100
Medlemsavgifter	11 800	11 800
	<b>11 825</b>	<b>18 900</b>

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Förtroendevalda**

Revisorsarvode	2 000	0
Löner och andra ersättningar	0	7 200
Sociala kostnader	628	2 263
	<b>2 628</b>	<b>9 463</b>

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar		
Byggnader	203 024	203 024
	<b>203 024</b>	<b>203 024</b>



## Noter

2018-12-31

2017-12-31

**Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	

Ingående och utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 576 549	7 576 549
---	-----------	-----------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 973 383	-2 770 359
Årets avskrivningar	-203 024	-203 024
Utgående avskrivningar	-3 176 407	-2 973 383

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>4 400 142</b>	<b>4 603 166</b>
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Pilen 18

Byggnad - bostäder	5 000 000	5 000 000
Byggnad - lokaler	1 380 000	1 380 000
	<u>6 380 000</u>	<u>6 380 000</u>

Mark - bostäder	2 020 000	2 020 000
Mark - lokaler	443 000	443 000
	<u>2 463 000</u>	<u>2 463 000</u>

Taxeringsvärde totalt	8 843 000	8 843 000
-----------------------	-----------	-----------

**Not 7 Övriga fordringar**

Skattefordran	321	0
Skattekonto	4	24
	<u>325</u>	<u>24</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	50 707	47 647
Upplupna intäkter	0	896
	<u>50 707</u>	<u>48 543</u>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2750995264	1,16%	2019-01-25	1 932 781	58 000
Swedbank Hypotek	2857929018	1,95%	2026-06-17	987 500	50 000
Swedbank Hypotek	2858377589	1,54%	2023-10-25	890 202	18 544
				<u>3 810 483</u>	<u>126 544</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>3 683 939</b>
--	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	3 177 763
---	-----------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>126 544</b>	<b>126 544</b>
---	----------------	----------------

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet	4 091 000	4 091 000
------------------------------	-----------	-----------

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	0	2 571
	<u>0</u>	<u>2 571</u>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	4 381	4 527
Övriga upplupna kostnader	0	39 008
Förutbetalda hyror och avgifter	89 659	91 432
	<u>94 040</u>	<u>134 967</u>


ce



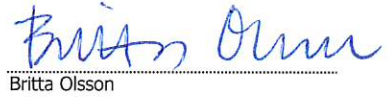
**Noter**

**2018-12-31      2017-12-31**

Värnamo <sup>16/4</sup> 2019

  
Amanda Karlsson

  
Anders Friberg

  
Britta Olsson

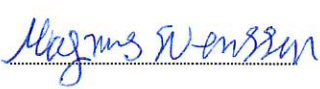
  
Macus Söderberg

  
Margareta Fasten

  
Martin Johansson

  
Sara Green

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Magnus Svensson

Av föreningen vald revisor

  
Carina Eriksson

**Carina Eriksson**

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilen i Värnamo för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pilen i Värnamo för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 tryggt sätt.

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värnamo den 26 / 4 2019



Carina Eriksson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Svensson  
Av föreningen vald revisor