



Org Nr: 716403-1671

Styrelsen för HSB Brf Pilagården i Värnamo

Org.nr: 716403-1671

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Pilagården i Värnamo

Org nr 716403-1671

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01--2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1982 på fastigheten Pilagården 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storgatan 103-165 och Kyrkogatan 22-52.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt spiskåpor i alla lägenheter
- Rensat kröcklebäcken

Stadseenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-08-26.

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

- Förbättra beläggningen framför garagen
- Ta ner stora träd

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån vid behov.

Ekonomi

Avgifterna sänktes senast 2008-01-01 med 5 %. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 637 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2015 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 250 771 kr. Under året har föreningen amorterat 465 412 kr, vilket ger en amorteringstakt på 24 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.

ME

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20. På stämman deltog 33 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 59 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 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Erland Andersson	ordförande
Tommy Johansson	vice ordförande
Christina Andersson	sekreterare
Lennart Holgersson	ledamot
Bengt Ohlsson	ledamot
Lennart Stockhaus	ledamot utsedd av HSB Göta
Göran Högsvik	suppleant
Helena Eriksson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Erland Andersson, Christina Andersson och Lennart Holgersson samt suppleanterna Helena Eriksson och Göran Högsvik.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erland Andersson, Bengt Ohlsson, Helena Eriksson och Tommy Johansson, två i förening.

Vicevärdar har varit Helena Eriksson och Lennart Holgersson.

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

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Erland Andersson med Tommy Johansson som suppleant

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

ME

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 360	2 353	2 353	2 354	2 424
Res. efter finansiella poster, tkr	306	185	-411	-418	112
Soliditet	16 %	13 %	12 %	14 %	15 %
Balansomslutning, tkr	14 262	14 438	14 741	15 577	17 266
Eget kapital, tkr	2 223	1 917	1 731	2 143	2 561
Taxeringsvärde, tkr	24 200	24 200	21 297	21 297	21 297
- varav byggnad, tkr	19 200	19 200	16 869	16 869	16 869
Underhållsfond tkr	608	467	882	1 296	1 298
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	637	637	637	637	637
Bankskuld kr/m ²	3 028	3 153	3 278	3 403	3 744
Räntekostnader kr/m ²	136	141	146	164	177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	566 481
Årets resultat	<u>306 485</u>
	872 965

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	385 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-155 275
Balanserad vinst	<u>643 240</u>
	872 965

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 837 912 kr.

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

KE

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 360 911	2 353 449
Summa rörelseintäkter		2 360 911	2 353 449
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-922 993	-1 003 462
Underhåll enligt plan		-155 275	-178 929
Personalkostnader	Not 3	-56 718	-51 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-415 726	-411 271
Summa rörelsekostnader		-1 550 712	-1 644 870
Rörelseresultat		810 199	708 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 314	1 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 028	-524 623
Summa finansiella poster		-503 714	-523 330
Årets resultat		306 485	185 249
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		306 485	185 249
Reservering till fond för yttre underhåll		-385 000	-320 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		155 275	178 929
Resultat efter fondförändring		76 760	44 178

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

ME



Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	11 591 501	12 007 227
Mark		<u>1 881 583</u>	<u>1 881 583</u>
		13 473 084	13 888 810
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 5	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>13 473 584</u>	<u>13 889 310</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		486 283	410 613
Övriga fordringar	Not 6	31 133	28 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>70 250</u>	<u>58 376</u>
		587 666	497 603
Kortfristiga placeringar	Not 8	200 000	50 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonto		<u>1 168</u>	<u>1 166</u>
		1 168	1 166
Summa omsättningstillgångar		<u>788 834</u>	<u>548 769</u>
Summa tillgångar		<u>14 262 418</u>	<u>14 438 079</u>

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

742 004

742 004

Fond för yttre underhåll

608 187

467 116

1 350 191

1 209 120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

566 481

522 302

Årets resultat

306 485

185 249

872 965

707 552

Summa eget kapital

2 223 156

1 916 672

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

10 785 359

11 250 771

10 785 359

11 250 771

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

465 412

465 412

Leverantörsskulder

112 347

120 114

Fond för inre underhåll

408 305

392 805

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

267 839

292 305

1 253 903

1 270 636

Summa skulder

12 039 262

12 521 407

Summa eget kapital och skulder

14 262 418

14 438 079

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

17 991 000

17 991 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ME



Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponentens återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,4 % av anskaffningsvärdet.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 143 842 kr (14 143 842 kr).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 820	27 930
Vicevärdsarvode	8 400	8 400
Revisorsarvode	1 050	1 050
Löner och andra ersättningar	10 455	7 293
Sociala kostnader	6 543	6 085
	<u>56 268</u>	<u>50 758</u>
Övriga anställda		
Sociala kostnader	450	450
	<u>450</u>	<u>450</u>
Totalt	56 718	51 208

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 367 433	2 367 432
Hyror	52 080	52 017
Övriga intäkter	7 398	0
Bruttoomsättning	2 426 911	2 419 449
Avsatt till inre fond	-66 000	-66 000
	2 360 911	2 353 449
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	136 616	134 876
Reparationer	11 270	57 928
El	10 403	10 500
Uppvärmning	321 898	353 299
Vatten	133 803	149 189
Sophämtning	60 990	60 408
Kabel-TV, internet	44 055	39 600
Övriga avgifter	23 848	29 083
Fastighetsskatt	53 548	53 240
Förvaltningsarvoden	83 705	82 184
Medlemsavgifter	19 000	19 000
Övriga driftskostnader	23 857	14 155
	922 993	1 003 462
Not 3 Personalkostnader		
Löner och andra ersättningar	10 455	7 293
Arvoden	39 270	37 380
Sociala avgifter	6 993	6 535
	56 718	51 208

12

12

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 4Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2057
1983

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 193 417
17 193 417

17 193 417
17 193 417

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-5 186 190
-415 726
-5 601 916

-4 774 919
-411 271
-5 186 190

Bokfört värde

11 591 501

12 007 227

Taxeringsvärde för Pilagården 1

Byggnad - bostäder

19 200 000
19 200 000

19 200 000
19 200 000

Mark - bostäder

5 000 000
5 000 000

5 000 000
5 000 000

Taxeringsvärde totalt

24 200 000

24 200 000

Not 5Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 6Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar
Skattekonto

5 071
26 062
31 133

2 717
25 897
28 614

Not 7Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader
Upplupna intäkter

69 998
252
70 250

58 234
142
58 376

Not 8Kortfristiga placeringar

Placeringstyp
Startdatum
Oms. datum
Löptid
Ränta
Belopp

HSB Göta Ekonomisk Förening
2014-10-01
2015-01-02
3 mån
0,65%
100 000

HSB Göta Ekonomisk Förening
2014-11-03
2015-02-02
3 mån
0,55%
100 000

200 000

Not 9Förändring av eget kapital

Insatser
Uppl. avgifter
Underh.- fond
Balanserat resultat
Årets resultat

Belopp vid årets ingång
Förändr. Uppskrivningsfond
Vinstdisp enl. stämmobeslut
Reservering till yttre underhåll
Ianspråkt. Från yttre underhåll
Överföring till balans. Resultat
Årets resultat
Belopp vid årets slut

742 004
0
467 116
522 302
185 249

0
320 000
-178 929
44 178
306 485

742 004
0
608 187
566 481
306 485

VE



Noter						2014-12-31	2013-12-31
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering		
Swedbank AB	2752928024	4,52%	2016-03-23	3 295 696	104 624		
Swedbank Hypotek	2657571408	4,43%	2017-08-15	6 010 000	0		
Swedbank Hypotek	852551407	4,12%	2017-08-15	1 945 075	360 788		
				11 250 771	465 412		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							10 785 359
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							8 923 711
Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut							
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				465 412		465 412	
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader				78 429	81 532		
Övriga upplupna kostnader				58 108	50 628		
Förutbetalda hyror och avgifter				131 302	160 145		
				267 839	292 305		

ME



Noter

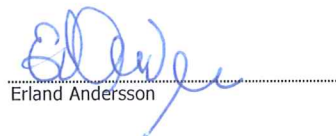
2014-12-31

2013-12-31

Värnamo 15/4 2015


Bengt Ohlsson


Christina Andersson


Erland Andersson


Lennart Holgersson

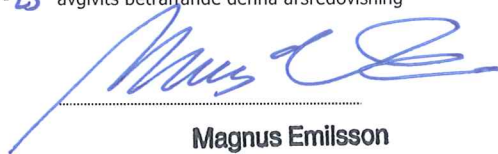

Lennart Stockhaus


Tommy Johansson

Vår revisionsberättelse har 2015 - 01 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Eva Nyström

Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilagården i Värnamo

Organisationsnummer 716403-1671

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilagården i Värnamo för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär det att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen.

Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Pilagården i Värnamo för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

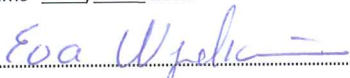
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Värnamo 15/4 2015



Eva Nyström
Av föreningen vald revisor


150423

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor