



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pandora i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pandora i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pandora 7		1945

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	90
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1956
12	p-platser	0
Totalt 50 objekt		2046

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Oskarshamn Pandora GA:1	G:A		8 / 24	Utrymme

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sivan Svenzén	Ordförande	2022-01-01	2022-01-04
Christina Rees	Ordförande	2022-01-04	
Christina Rees	Ledamot	2022-01-01	
Annmari Odén	Ledamot	2022-01-01	
Suzanne Nilsson	Ledamot	2022-01-01	2022-01-04
Nathalie Åhlund	Ledamot	2022-01-01	
David Lander	Ledamot	2022-01-04	
Viktor Löfqvist	Ledamot	2022-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Lander.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sivan Svenzén, Christina Rees, Annmari Odén, Suzanne Nilsson, David Lander, Viktor Löfqvist.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: David Rosander (sammankallande) och Angeliki Dimou, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-11.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Byte av köksstammar, vatten och avlopp
2005	Stambyte badrum
2012	Totalreovering tak
2013	Nya lägenhetsdörrar samt låssystem
2017	Nya fönster och balkongdörrar
2019	Energideklaration
2021	OVK Obligatorisk ventilationskontroll
2022-2023	Byte botten stammar, dränering av fastighet, elsanering, målning allmänna utrymmen samt byte belysning och nya maskiner tvättstuga .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	168	146	180	182	104
Skuldsättning, kr/kvm	5 436	1 955	2 039	2 122	2 253
Räntekänslighet, %	8	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	189	195	175	176	183
Driftskostnad, kr/kvm	360	365	325	335	328
Årsavgifter, kr/kvm	705	662	646	646	633
Totala intäkter, kr/kvm	710	671	649	646	639
Nettoomsättning, tkr	1 452	1 373	1 328	1 323	1 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	77	109	74	-95
Soliditet, %	9	22	20	17	15

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta).

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total bostadsrättsyta.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 915	0	0	34 915
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	229 761	0	80 447	310 208
S:a bundet eget kapital, kr	264 676	0	80 447	345 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	773 181	77 294	-80 447	770 028
Årets resultat, kr	77 294	-77 294	134 413	134 413
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	850 475	0	53 966	904 441
S:a eget kapital, kr	1 115 151	0	134 413	1 249 564

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 553 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	850 475
Årets resultat, kr	134 413
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 553
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	904 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	904 441

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 452 393	1 372 588
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 452 393	1 372 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-736 131	-748 151
Underhåll enligt plan	Not 4	-63 553	-80 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 867	-209 600
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 150	-60 753
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-140 876	-140 876
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 210 577	-1 240 045
RÖRELSERESULTAT		241 816	132 543
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 403	-55 249
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-107 403	-55 249
ÅRETS RESULTAT		134 414	77 294

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 194 630	4 325 128
Inventarier och installationer	Not 9	71 589	81 967
Pågående nyanläggningar	Not 10	6 993 523	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 259 742</u>	<u>4 407 095</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 260 242</u>	<u>4 407 595</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 848
Avräkningskonto HSB		2 487 933	722 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 862	51 017
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 543 795</u>	<u>775 824</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 543 795</u>	<u>775 824</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 804 037</u>	<u>5 183 419</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 915	34 915
Fond för yttre underhåll		310 208	229 761
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>345 123</u>	<u>264 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		770 028	773 181
Årets resultat		134 414	77 294
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>904 442</u>	<u>850 475</u>
Summa eget kapital		<u>1 249 565</u>	<u>1 115 151</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 496 409	3 660 189
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 496 409</u>	<u>3 660 189</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 626 280	163 780
Leverantörsskulder		1 193 073	63 551
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 284	2 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	234 426	178 213
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 058 063</u>	<u>408 079</u>
Summa skulder		<u>12 554 472</u>	<u>4 068 268</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 804 037</u>	<u>5 183 419</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 - 20 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 379 304	1 295 280
Hysesintäkt lokaler	42 720	40 485
Hysesintäkt garage och bilplatser	21 600	21 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 015	1 588
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 757	11 641
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	1 994
	<u>1 452 393</u>	<u>1 372 588</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-16 086	-34 924
El	-30 905	-28 949
Uppvärmning	-274 866	-287 514
Vatten	-81 570	-82 663
Renhållning	-41 403	-40 800
Bevakningskostnader	-3 300	0
TV, bredband, iptelefoni	-94 608	-94 405
Obligatoriska besiktningar	-17 813	-4 368
Serviceavtal	-3 079	-4 572
Förvaltningskostnader	-104 406	-106 833
Försäkringar	-20 772	-23 916
Fastighetsskatt	-44 021	-35 252
Övriga driftskostnader	-3 302	-3 955
	<u>-736 131</u>	<u>-748 151</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-49 613
Underhåll övrigt	-63 553	-31 052
	<u>-63 553</u>	<u>-80 665</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 375	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-155 467	-151 960
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-238
Kostnader överlåtelse och pant	-6 762	-8 799
Föreningsverksamhet	-1 422	-2 870
Kontorsutrustning och -material	-464	0
Konsulter	0	-8 694
Förbrukningsinventarier	-14 590	-1 840
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-16 781
Stämma och styrelse	-8 787	-5 043
	<u>-215 867</u>	<u>-209 600</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 400	-34 600
Löner för anställda	-11 600	-12 100
Övriga arvoden	0	-3 000
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-7 150	-8 053
	<u>-54 150</u>	<u>-60 753</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-130 498	-130 498
Installationer och inventarier	-10 378	-10 378
	<u>-140 876</u>	<u>-140 876</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 801 219	7 801 219
Ingående anskaffningsvärde mark	33 000	33 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 834 219	7 834 219

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 509 091	-3 378 593
Årets avskrivningar byggnader	-130 498	-130 498
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 639 589	-3 509 091

Utgående redovisat värde

4 194 630

4 325 128

Redovisade värden byggnader

4 161 630

4 292 128

Redovisade värden mark

33 000

33 000

Fastighetsbeteckning: Pandora 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	10 600 000	3 667 000	14 267 000	11 334 000
Lokaler	1950	122 000	0	122 000	125 000
		10 722 000	3 667 000	14 389 000	11 459 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 220 000	4 791 800
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	11 220 000	4 791 800

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	122 537	122 537
Utgående anskaffningsvärden	122 537	122 537

Ingående avskrivningar

-40 570

-30 192

Årets avskrivningar

-10 378

-10 378

Utgående avskrivningar

-50 948

-40 570

Utgående redovisat värde

71 589

81 967

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem till tjugo år.

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	6 993 523	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>6 993 523</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser stambyte källare samt totalrenovering källare och dränering fastighet. Planeras vara klart 2023 till en total kostnad av 7 600 000 kr .Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	27 298	25 112
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 884	7 884
Förutbetalad administration	18 496	17 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 184	1 021
	<u>55 862</u>	<u>51 017</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,36%	2025-04-30	811 439	63 780
Stadshypotek AB		1,40%	2025-06-30	172 500	10 000
Stadshypotek AB		1,40%	2025-06-30	126 250	15 000
Stadshypotek AB		1,18%	2024-12-30	2 550 000	75 000
Stadshypotek AB		4,02%	2023-12-01	7 462 500	150 000
				<u>11 122 689</u>	<u>313 780</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 496 409**

Nästa års amortering av långfristig skuld 163 780

Lån som ska konverteras inom ett år 7 462 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 7 626 280

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 255 120

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 553 789

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	4 284	2 527
Slutskatteskuld föregående år	0	8
	<u>4 284</u>	<u>2 535</u>
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 504	52 423
Upplupna räntekostnader	16 955	2 112
Upplupen revision	14 000	13 000
Upplupen snörenhållning	4 434	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 142	108 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 391	2 122
	<u>234 426</u>	<u>178 213</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annmari Odén

.....
Christina Rees

.....
David Lander

.....
Nathalie Åhlund

.....
Viktor Löfqvist

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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pandora i Oskarshamn, org.nr. 732800-0455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pandora i Oskarshamn för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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 från BoRevision 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 Brf Pandora i Oskarshamn för räkenskapsåret 2022 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. 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Afröditá Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Pandora i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA REES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:17:12



VIKTOR LÖFQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 12:18:55



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:41:01



ANNMARI ODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 11:32:09



DAVID LANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 09:41:09



CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:54:31



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:58:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Pandora i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:54:12



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:57:51



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.