



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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

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. 2024-12-31.

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.
Christina Rees	Ordförande	2022-01-04	
Annmari Odén	Ledamot	2018-07-20	2023-06-13
Nathalie Åhlund	Ledamot	2020-08-24	
David Lander	Ledamot	2022-01-04	2023-06-13
Rebecca Andersson	Ledamot	2023-06-13	
Viktor Löfqvist	Ledamot	2022-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Rees och Viktor Löfqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Rees, Rebecca Andersson och Viktor Löfqvist.

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

Valberedning har varit: Jerker Karlsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra stämman hölls 2023-10-18. På extra föreningsstämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Första beslutet att anta nya stadgar, HSB normalstadgar 2023 har tagits.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +16,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Uppllysning vid förlust:

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 16,5% fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Byte av köksstammar, vatten och avlopp
2001	Renovering och Inglasat balkongerna
2005	Stambyte badrum
2012	Totalrenovering 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 till led belysning och nya maskiner tvättstuga .

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2025	Fasadtvätt av Pandora väggen mot gården. Reparation och målning av alla 6 st entré tak. Måla elementen i alla entréerna. Måla och reparera sockeln runt huset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	79	168	146	180	182
Skuldsättning, kr/kvm	5 500	5 436	1 955	2 039	2 122
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 754	5 686	1 955	2 039	2 122
Räntekänslighet, %	8	8	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	204	189	195	175	176
Årsavgifter, kr/kvm	772	705	662	646	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	777	710	671	649	646
Nettoomsättning, tkr	1 589	1 452	1 373	1 328	1 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	-167	134	77	109	74
Soliditet, %	9	9	22	20	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	310 208	0	98 830	409 038
S:a bundet eget kapital, kr	345 123	0	98 830	443 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	770 028	134 414	-98 830	805 611
Årets resultat, kr	134 414	-134 414	-167 345	-167 345
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	904 442	0	-266 175	638 266
S:a eget kapital, kr	1 249 565	0	-167 345	1 082 219

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 samt ianspråktagande skett med 21 170 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	904 441
Årets resultat, kr	-167 345
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 170
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	638 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	638 266

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 589 273	1 452 393
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 589 273	1 452 393
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-784 343	-736 130
Underhåll enligt plan	Not 4	-21 170	-63 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 644	-215 867
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-53 379	-54 150
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 620	-140 876
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 398 156	-1 210 576
RÖRELSERESULTAT		191 117	241 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 467	-107 403
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-358 462	-107 403
ÅRETS RESULTAT		-167 345	134 414

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 234 608	4 194 630
Inventarier och installationer	Not 9	61 212	71 589
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	6 993 523
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 295 820</u>	<u>11 259 742</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>12 296 320</u>	<u>11 260 242</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		344 468	2 487 933
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 752	55 862
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>398 225</u>	<u>2 543 795</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>398 225</u>	<u>2 543 795</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 694 545</u>	<u>13 804 037</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 915	34 915
Fond för yttre underhåll		409 038	310 208
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>443 953</u>	<u>345 123</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		805 611	770 028
Årets resultat		-167 345	134 414
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>638 266</u>	<u>904 441</u>
Summa eget kapital		<u>1 082 220</u>	<u>1 249 565</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 369 129	3 496 409
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 369 129</u>	<u>3 496 409</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 885 280	7 626 280
Leverantörsskulder		98 504	1 193 073
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 677	4 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	255 735	234 426
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 243 196</u>	<u>9 058 063</u>
Summa skulder		<u>11 612 325</u>	<u>12 554 472</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 694 545</u>	<u>13 804 037</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	191 117	241 817
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	307 620	140 876
	<u>498 737</u>	<u>382 693</u>
Erhållen ränta	5	0
Erlagd ränta	-344 466	-92 560
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>154 276</u>	<u>290 133</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 105	-2 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 087 868	1 172 641
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-931 487</u>	<u>1 459 777</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 343 698	-6 993 523
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 343 698</u>	<u>-6 993 523</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	131 720	7 298 720
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>131 720</u>	<u>7 298 720</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 143 465	1 764 974
Likvida medel vid årets början	2 487 933	722 959
Likvida medel vid årets slut	344 468	2 487 933
	<u>-2 143 465</u>	<u>1 764 974</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 markanläggningar:	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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 510 488	1 379 304
Hysesintäkt lokaler	35 961	42 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	21 600	21 600
Hysesintäkt övrigt	2 100	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	876	2 015
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 248	6 757
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 000	-3
	1 589 273	1 452 393
Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-25 574	-16 086
El	-34 471	-30 905
Uppvärmning	-282 208	-274 866
Vatten	-101 022	-81 570
Renhållning	-50 320	-41 403
Bevakningskostnader	0	-3 300
TV, bredband, iptelefoni	-94 924	-94 608
Obligatoriska besiktningar	0	-17 813
Serviceavtal	-3 164	-3 079
Förvaltningskostnader	-109 829	-104 406
Försäkringar	-27 298	-20 772
Fastighetsskatt	-44 021	-44 021
Övriga driftskostnader	-11 512	-3 302
	-784 343	-736 130
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-21 170	-63 553
	-21 170	-63 553
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 215	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-168 353	-155 467
Kostnader överlåtelse och panter	-12 078	-6 762
Föreningsverksamhet	-751	-1 422
Kontorsutrustning och -material	0	-464
Förbrukningsinventarier	-4 726	-14 590
Medlemsavgifter HSB	-18 496	-17 000
Stämma och styrelse	-10 025	-8 787
	-231 644	-215 867
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 000	-35 400
Löner för anställda	-12 300	-11 600
Övriga arvoden	-3 900	0
Sociala avgifter	-9 179	-7 150
	-53 379	-54 150
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-297 243	-130 498
Installationer och inventarier	-10 377	-10 378
	-307 620	-140 876

2023-12-31

2022-12-31

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
Årets investering byggnader	8 337 221	0
Ingående anskaffningsvärde mark	33 000	33 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 171 440	7 834 219

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 639 589	-3 509 091
Årets avskrivningar byggnader	-297 243	-130 498
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 936 832	-3 639 589

Utgående redovisat värde

12 234 608 4 194 630

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

12 201 608 4 161 630
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	14 267 000
Lokaler	1950	122 000	0	122 000	122 000
		10 722 000	3 667 000	14 389 000	14 389 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 473 000	11 220 000
Summa ställda säkerheter	11 473 000	11 220 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

Ingående avskrivningar	-50 948	-40 570
Årets avskrivningar	-10 377	-10 378
Utgående avskrivningar	-61 325	-50 948

Utgående redovisat värde

61 212 71 589

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	6 993 523	0
Årets Investering	0	6 993 523
Omklassificering till Byggnader och mark	-6 993 523	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	6 993 523

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5	0
	<u>5</u>	<u>0</u>

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	24 569	27 298
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 915	7 884
Förutbetald administration	20 200	18 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 068	2 184
	<u>53 752</u>	<u>55 862</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,36%	2025-04-30	747 659	63 780
Stadshypotek AB		1,40%	2025-06-30	162 500	10 000
Stadshypotek AB		1,40%	2025-06-30	111 250	15 000
Stadshypotek AB		1,18%	2024-12-30	2 475 000	75 000
Stadshypotek AB		4,44%	2026-06-01	445 500	9 000
Stadshypotek AB		4,95%	2024-12-01	7 312 500	150 000
				11 254 409	322 780

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 369 129**

Nästa års amortering av långfristig skuld 97 780

Lån som ska konverteras inom ett år 9 787 500Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 885 280**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,78%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 291 120

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 640 509

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

2023-12-31 2022-12-31

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 673	4 284
Slutskatteskuld föregående år	4	0
	3 677	4 284

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 161	48 504
Upplupna räntekostnader	30 956	16 955
Upplupen revision	15 840	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	160 778	121 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	33 825
	255 735	234 426

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christina Rees

.....
Nathalie Åhlund

.....
Rebecca Andersson

.....
Viktor Löfqvist

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

.....
Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor

.....
Morgan Nilsson
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 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-04 kl. 09:20:40



VIKTOR LÖFQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:09:28



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:03:01



REBECCA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 00:42:14



CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:39:14



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:39:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-02 kl. 11:38:57



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:40:42



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.