



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pandora i Oskarshamn
Org nr 732800-0455

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Pandora i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Oskarshamn kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1945 på fastigheten Pandora 7 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Kyrkogårdsgatan 14 A-F.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 november 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Greger Ahlstrén, ordförande

Håkan Rees, vice ordförande

Ann-Marie Blomqvist, sekreterare

Annmari Odén

Ingvar Hedengård, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Greger Ahlstrén, ordförande

Håkan Rees, vice ordförande (31/10-2019)

Ann-Marie Blomqvist, sekreterare

Annmari Odén

Ingvar Hedengård, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Ann-Marie Blomqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Greger Ahlstrén, Ann-Marie Blomqvist, Annmari Odén och Håkan Rees (31/10-2019), två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Annmari Odén.

Revisorer

Revisorer har varit Kristina Jernemalm vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Håkan Rees (31/10-2019) med Annmari Odén som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sivan Svenzén (ordförande), Eva Eriksson (har avgått under hösten 2019)

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Under året har Greger Ahlstrén varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 1 786 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	6	
2 rum	18	
2,5 rum	6	
3 rum	<u>6</u>	
Lägenheter bostadsrätt	36	1 956
Lokaler hyresrätt	2	90,5
P-platser under tak	12	

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, torkrum, mangelrum, hobbyrum, bastu och solarium, övernattningsrum med wc och dusch finns att tillgå för medlemmarna.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
	Fasaderna har tilläggsisolerats samt beklänts med plåt.
1990	Byte av samtliga elledningar.
1993	Byte av ytterbåge samt beklädnad av karm på fönster samt byte av hela balkongdörren.
1995	Byte av köksstammar, vatten och avlopp.
2000	Byte av samtliga källardörrar.
2001	Balkongrenovering.
2005	Stambyte med badrumsrenovering.
2007	Inköp av nya tvättmaskiner och torktumlare.
2007	Totalrenovering av handtvättstugan.
2007	Byte av källardörrar.
2008	Renovering tvättstuga.
2008	Renovering/ombyggnad/flyttning av undercentral för fjärrvärme.
2009	Ny undercentral för fjärrvärme.
2010	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av lägenheter och hyreslokaler.
2010	Ombyggnad källare (ny källargång).
2012	Totalrenovering av tak.
2013	Byte av lägenhetsdörrar samt nytt låssystem.
2013	Postboxar.
2016	Nya entrépartier.
2017	Nya fönster/balkongdörrar.
2017	Byte av entrépartiars låssystem.
2018	Ny belysning i trapphusen.
2019	Energideklaration.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	300,2	311,5	341,6	352,9	327,8
Värmekostnad kr/kvm	122,6	129,9	148,4	150,7	139,9
Lokal- och bostadsyta är 2 046,5 kvm					
El i Mwh	12,7	15,4	14,1	13,9	13,7
Vatten i kbm	2 402	2 370	2 176	2 308	2 205
Kubikmeter per lägenhet	67	66	60	64	61

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 26 november 2019 av styrelsen.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har deltagit i olika kurser som HSB Sydost arrangerat.

GA
PA

**Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes 2 % under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 646 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 6 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (40). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 323	1 308	1 311	1 259	1 260
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	-95	87	-116	148
Balansomslutning (tkr)	5 292	5 518	6 608	6 248	3 330
Eget kapital (tkr)	929	855	950	864	980
Taxeringsvärde (tkr)	11 459	10 362	10 362	10 362	9 196
-varav byggnad (tkr)	8 525	7 917	7 917	7 917	7 118
Soliditet (%)	17	15	14	14	29
Likviditet	36	140	134	449	93
Justerad likviditet	160				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	646	633	633	624	624
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	323	434	488	476	476
Total låneskuld (tkr)	4 152	4 407	4 601	4 792	1 906
Låneskuld (kr/kvm*)	2 122	2 253	2 352	2 450	974
Underhållsfond (tkr)	39	0	25	7	201
Avskrivning (kr/kvm*)	72	69	69	38	38
Räntekostnader (kr/kvm*)	33	35	38	21	26
Räntekänslighet (%)	3,3	3,6	3,7	3,9	

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.

GA
Pall



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pandora i Oskarshamn
Org nr 732800-0455

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 915	0	0	915 249	-95 410
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-95 410	95 410
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			196 000	-196 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-156 666	156 666	
Årets resultat					74 031
Belopp vid årets utgång	34 915	0	39 335	780 504	74 031

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 150 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 69 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	819 838,75
Årets resultat	74 031,09
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-196 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	156 665,50
Summa till stämmans förfogande	854 535,34

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	854 535,34
-------------------------	-------------------

CA
BB

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 1 322 765 1 308 308

Summa rörelseintäkter**1 322 765 1 308 308****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -684 734 -672 304

Övriga externa kostnader

Not 4 -126 927 -121 870

Underhåll enligt plan

Not 5 -156 666 -349 355

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -74 396 -56 775

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -140 876 -135 216

Summa rörelsekostnader**-1 183 598 -1 335 519****Rörelseresultat****139 166 -27 211****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-65 135 -68 199

Summa finansiella poster**-65 135 -68 199****Årets resultat****74 031 -95 410****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

74 031 -95 410

Reservering till fond för yttre underhåll

-196 000 -149 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

156 666 173 651

Överföring till balanserat resultat**34 697 -70 759**CA
700

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 4 586 124 4 716 622

Inventarier och installationer

Not 9 102 723 84 802

Summa materiella anläggningstillgångar

4 688 847 4 801 424

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 689 347 4 801 924

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

14 273 8 753

Avräkningskonto HSB

553 962 679 532

Övriga kortfristiga fordringar

878 2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 33 235 27 906

Summa kortfristiga fordringar

602 348 716 193

Summa omsättningstillgångar

602 348 716 193

Summa tillgångar

5 291 695 5 518 117

CA
Rd

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

34 915

34 915

Fond för yttre underhåll

39 335

0

Summa bundet eget kapital

74 250

34 915

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

780 504

915 249

Årets resultat

74 031

-95 410

Summa fritt eget kapital

854 535

819 839

Summa eget kapital

Not 12

928 785**854 754****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 700 000

4 151 529

Summa långfristiga skulder

2 700 000

4 151 529

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 451 529

255 280

Leverantörsskulder

52 662

51 711

Aktuell skatteskuld

Not 14

2 962

2 480

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

1 090

1 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

154 667

201 274

Summa kortfristiga skulder

1 662 910

511 834

Summa skulder**4 362 910****4 663 363****Summa eget kapital och skulder****5 291 695****5 518 117**

CA

FE

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% samt 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 263 600	1 238 832
	Hysesintäkt lokaler	29 424	39 256
	Hysesintäkt garage och bilplatser	21 600	21 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 140	8 626
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	-6
		1 322 765	1 308 308
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-30 192	-12 338
	El	-26 974	-27 495
	Uppvärmning	-250 784	-265 830
	Vatten	-83 164	-80 707
	Renhållning	-36 521	-21 588
	TV, bredband, iptelefoni	-89 856	-89 889
	Obligatoriska besiktningar	0	-5 000
	Serviceavtal	-2 919	-1 923
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-111 436	-119 997
	Försäkringar	-17 636	-15 491
	Fastighetsskatt	-35 252	-31 905
	Övriga driftskostnader	0	-141
		-684 734	-672 304
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 601	-9 138
	Förvaltningskostnader	-84 101	-84 344
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 463	-7 282
	Föreningsverksamhet	-450	0
	Kontorsutrustning och -material	-516	-288
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 770	-1 637
	Medlemsavgifter HSB	-16 375	-16 375
	Arrende, hyra, leasing	-3 651	-2 806
		-126 927	-121 870
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-47 453	0
	Underhåll övrigt	-109 213	-349 355
		-156 666	-349 355
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-32 100	-17 800
	Vicevärdsarvode	-21 300	-21 050
	Övriga arvoden	-3 000	-800
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-14 996	-12 525
	Utbildning	0	-1 600
		-74 396	-56 775
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-130 498	-130 498
	Inventarier	-10 378	-4 718
		-140 876	-135 216

SA
2019



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
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	-3 117 597	-2 987 099
Årets avskrivningar byggnader	-130 498	-130 498
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 248 095	-3 117 597

Utgående bokfört värde

4 586 124	4 716 622
-----------	-----------

Bokförda värden byggnader

4 553 124

4 683 622

Bokförda värden mark

33 000

33 000

Fastighetsbeteckning: Pandora 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	8 400 000	2 934 000	11 334 000	10 245 000
Lokaler	1950	125 000	0	125 000	117 000
		8 525 000	2 934 000	11 459 000	10 362 000

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	94 238	94 238
Årets investeringar	28 299	0
Utgående anskaffningsvärden	122 537	94 238

Ingående avskrivningar

-9 436

-4 718

Årets avskrivningar

-10 378

-4 718

Utgående avskrivningar

-19 814

-9 436

Utgående bokfört värde

102 723

84 802

Avskrivning sker med 5% samt 20% på anskaffningskostnaden.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	19 013	17 636
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 488	7 488
Förutbetald fastighetsskötsel	5 318	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 416	2 782
	33 235	27 906

CA
K4

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 915	0	0	915 249	-95 410
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-95 410	95 410
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			196 000	-196 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-156 666	156 666	
Årets Resultat					74 031
Belopp vid årets utgång	34 915	0	39 335	780 504	74 031

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-04-30	1,72%	2020-04-30	1 002 779 *	63 780
Stadshypotek AB	2020-06-30	2,02%	2020-06-30	171 250 *	15 000
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,43%	2021-12-30	2 775 000	75 000
Stadshypotek AB	2020-06-30	1,15%	2020-06-30	202 500 *	10 000
				4 151 529	163 780

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 700 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,51%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	655 120
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 332 629
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 791 800	4 791 800
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	4 791 800	4 791 800

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 960	2 471
Slutskatteskuld föregående år	2	9
	2 962	2 480

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	532	532
Arbetsgivaravgifter	558	558
	1 090	1 090

CA
RJA

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 352	45 053
Upplupna räntekostnader	2 929	3 188
Upplupen revision	9 600	9 137
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 786	46 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	97 042
	154 667	201 274

Oskarshamn 13 / 4 2020

AnnMari Odén
AnnMari Odén

AnnMarie Blomqvist
Ann-Marie Blomqvist

Greger Ahlström
Greger Ahlström

Ingvar Hedengård
Ingvar Hedengård

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04-13

Kristina Jernemalm
Kristina Jernemalm

Per-Erik Gillberg
Per-Erik Gillberg

Kristina Jernemalm
Revisor vald av föreningsstämman

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 2019/01/01-2019/12/31.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Pandora i Oskarshamn för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den 13/4 2020


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kristina Jernemalm
Av föreningen vald revisor