

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pandora i Oskarshamn får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31, föreningens 68:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Pandora 7 i Oskarshamn. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

## *Förvaltningsberättelse*

### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 12 oktober 2004.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2013. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 15 st.

### **Styrelse**

Styrelsens sammansättning fr o m föreningsstämman 2013:

*Ordinarie ledamöter:* Greger Ahlstrén, ordförande  
Joakim Karlsson, vice ordförande  
Ulrika Pettersson, sekreterare  
Håkan Rees  
Else-Marie Olsson, utsedd av HSB Sydost

*Suppleanter:* Eva Eriksson  
Thommy Lilja  
Timmy Adolfsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Joakim Karlsson och Håkan Rees samt suppleanterna Eva Eriksson, Timmy Adolfsson och Thommy Lilja.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har under året tecknats av Greger Ahlstrén, Joakim Karlsson, Ulrika Pettersson och Håkan Rees.

### Revisorer

Revisorer har varit Kristina Jernemalm med Peter Svensson som suppleant valda av föreningsstämman och revisor från BoRevision i Sverige AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost har varit Håkan Rees med Timmy Adolfsson som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Samhall (endast trädgård) och snöröjningen av Tobbes Entreprenadfirma. Trappstädningen har utförts av ISS. Vicevärd har varit Greger Ahlstrén.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37 varav bostadsrättshavarna utgör 36 st och HSB Sydost 1 st.

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 7 överlåtit. Föregående år var det 2 st.

### Fastigheten

Föreningens hus färdigställdes 1945. Bostadsrättslägenheterna har följande adresser: Kyrkogårdsgatan 14 a-f.

	<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	

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är självdrag.



### **Underhåll, investeringar, reparationer m m under året**

Byte av samtliga lägenhetsdörrar har utförts av "Säker Bostad". Nytt låssystem har beställts och skall (våren 2014) installeras av Sjögrens Lås och Brandskydd i samtliga lägenhetsdörrar. Installation av postboxar.

Föreningen har uppdaterat sin 30-åriga underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts den 9 oktober 2013 av Greger Ahlstrén, Ulrika Pettersson, Joakim Karlsson. Inga större anmärkningar (hänvisning till besiktningsprotokoll)

### **Större underhåll och investeringar m m**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
	Fasaderna har tilläggsisolerats samt bekläts 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.
2008	Energideklaration.
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.
2013	Nytt låssystem (lägenhetsdörrar).
2013	Postboxar.

### **Miljöfrämjande åtgärder**

Rörelsevakt har kopplats till belysningen i föreningens miljöhus för källsortering.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Styrelsen har deltagit i olika kurser m m som HSB Sydost arrangerat under året.

### **Övrigt**

Övernattningsrum med wc och dusch, finns att tillgå för medlemmarna.



### Förbrukningsstatistik m m

	2013	2012	2011	2010	2009
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	361,3	359,4	335,9	392,6	324,9
Omräkning till normalår i Mwh 1)	369,4	361,7	364,1	355,7	335,6
Värmekostnad kr/kvm	147,90	144,20	130,52	140,47	119,56
Lokal- och bostadsyta är 2 046,5 kvm					
El i Mwh	14,7	14,9	15,7	15,6	16,1
Vatten i kbm	2 290	2 333	2 435	2 570	2 486
Kubikmeter per lägenhet 2)	64	65	68	71	69

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.
- 2) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t o m under 100 kbm medan radhuslägenheter ofta har över 160 kbm.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes inte under 2013.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 2% fr o m 1 januari 2014.

2014-01-01 uppgår årsavgiften till i genomsnitt 623,96 kr/kvm inkl värme.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningens målsättning är att fortsättningsvis kunna behålla den höga bostadsstandard som idag kan erbjudas medlemmarna utan att nämnvärt förändra avgiftsnivåerna.

### Budget för år 2013

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 137 000 kr.

### Övrigt

Kvartersgruppen har startat arbete med förslag till renovering av trädgården.

SA

## Ekonomi

	2013	2012	2011	2010	2009	
Nettoomsättning (tkr)	1 240	1 233	1 235	1 224	1 223	
Balansomslutning (tkr)	3 508	3 626	3 000	3 141	2 853	
Total låneskuld (tkr)	2 117	2 224	1 827	1 958	2 088	
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0	
Årsavgift 31 december (kr/kvm)	612	612	612	612	603	
Underhållsfond (tkr)	271	258	146	32	159	
Fastighetsskatt (tkr)	28	33	33	33	30	
Likviditet	1)	0,7	1,4	1,7	1,3	2,1
Soliditet (%)	2)	19,5	22,1	23,8	13,8	13,8
Inkomstskatt (tkr)	3)	0	0	0	0	3

- 1) Likviditeten visar föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Omsättnings-tillgångar bör därför vara minst lika stora som kortfristiga skulder, d v s 1,0.
- 2) Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inkl föreningens underhållsfond. Soliditeten är ett mått på hur stabilt föreningen är finansierad och som intressenter, t ex banker, med långvariga förbindelser har anledning att se närmare på. När större underhållsarbeten eller ombyggnader genomförs minskar soliditeten.
- 3) Föreningen betalar inkomstskatt på skattepliktiga intäkter efter avräkning av eventuellt taxerat underskott, skattesatsen är för närvarande 22 %.  
T o m 2009 ansågs alla ränteintäkter skattepliktiga. Under 2010 kom en dom i Regeringsrätten, där ränteintäkter på normal bostadsförvaltning, ”hänförliga till fastigheten” bedömdes vara skattefria. Inkomstskatt har därför inte beräknats på sådana ränteintäkter fr o m 2010.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2013-12-31	494 664,42
Årets resultat	-117 041,69
	<hr/>
	377 622,73

Resultatdisposition görs enligt föreningens stadgar § 34.

*Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.*

...

*Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.*

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad	-268 155,00
Överföring till underhållsfond enligt plan	137 000,00
Överföring till underhållsfond utöver underhållsplan	<hr/> 0,00
<b>Förändring av underhållsfond</b>	<b>-131 155,00</b>
<b>Balanserat resultat</b>	<b>508 777,73</b>
<b>Summa</b>	<b>377 622,73</b>

SA

**HSB Brf Pandora i Oskarshamn****RESULTATRÄKNING**

		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 239 531</b>	<b>1 232 619</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-846 514	-787 556
Fastighetsskatt/avgift		-28 414	-33 262
Utfört underhåll	Not 3	-268 155	-125 977
Avskrivningar	Not 4	-148 448	-135 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 291 531</b>	<b>-1 082 416</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-52 001</b>	<b>150 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 164	9 789
Räntekostnader		-71 205	-72 660
Summa finansiella poster		-65 041	-62 871
<b>Årets resultat</b>		<b>-117 042</b>	<b>87 332</b>

**Resultatdisposition enligt styrelsens förslag**

<b>Årets resultat</b>	-117 042	87 332
Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad	268 155	125 977
Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan	-137 000	-139 000
Netto avsättning (-)/ uttag (+) underhållsfond	131 155	-13 023
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>14 114</b>	<b>74 309</b>

GA



## HSB Brf Pandora i Oskarshamn

**BALANSRÄKNING**

2013-12-31

2012-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 5 2 958 974 2 661 022

Maskiner och inventarier

Not 6 0 0

---

2 958 974 2 661 022*Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Sydost

---

500 500

---

500 500**Summa anläggningstillgångar**

---

**2 959 474 2 661 522****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

11 264 14 142

Avräkningskonto HSB Sydost

480 449 400 540

Övriga kortfristiga fordringar

Not 7 9 555 -452

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 47 413 50 722

---

548 680 464 952

Kortfristiga placeringar

Not 9 0 500 000

**Summa omsättningstillgångar**

---

**548 680 964 952****Summa tillgångar**

---

**3 508 154 3 626 474**



## HSB Brf Pandora i Oskarshamn

**BALANSRÄKNING**

2013-12-31

2012-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

34 915

34 915

Underhållsfond

270 782

257 759

305 697292 674*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

494 664

420 355

Årets resultat

-117 04287 332

377 623

507 687

**Summa eget kapital**

Not 10

**683 320****800 361****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

2 012 6792 113 805

2 012 679

2 113 805

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

104 280

110 588

Medlemmarnas inre fond

Not 12

210 999

214 964

Leverantörsskulder

347 981

241 245

Skatteskulder

Not 13

1 179

669

Övriga skulder

Not 14

921

1 234

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

146 795143 607

812 155

712 307

**Summa skulder****2 824 834****2 826 112****Summa eget kapital och skulder****3 508 154****3 626 474****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Uttag pantbrev

2 731 800

2 731 800

varav i eget förvar

IngaInga

2 731 800

2 731 800

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

GA





## HSB Brf Pandora i Oskarshamn

### Tilläggsupplysningar

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not.

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens 30-åriga underhållsplan.

##### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte inkomstbeskattad.

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010 är också ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 %.

##### Övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Föreningen har inte haft några anställda under året

2013-12-31      2012-12-31

##### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter för förtroendevalda och anställda

Styrelsearvode	5 500	2 290
Sammanträdesarvode	19 800	4 200
Vicevärdsarvode	16 800	15 600
Revisorsarvode	2 000	0
Övriga arvoden	5 550	0
Sociala avgifter	13 396	6 617
<b>Totalt</b>	<b>63 046</b>	<b>28 707</b>

*Denna total ingår i not 2 Driftskostnader.*

SA

**HSB Brf Pandora i Oskarshamn**

<b>Noter</b>	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 196 568	1 196 568
Avsatt till inre fond	-29 341	-29 341
Hyror lokaler	42 252	42 252
Hyror garage och bilplatser	21 600	21 600
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 452	1 540
	<b>1 239 531</b>	<b>1 232 619</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	-99 706	-64 207
Reparationer	-21 132	-54 209
Serviceavtal	-2 536	-3 247
El	-25 321	-26 404
Uppvärmning	-302 637	-295 097
Vatten	-73 278	-69 552
Renhållning	-26 863	-26 803
Försäkringar	-18 514	-17 748
TV, bredband, iptelefoni	-89 856	-89 856
Förbrukningsinventarier	0	-10 000
Kontorskostn tel, datakom, porto	-2 991	-1 666
Överlåtelse- och pantförskrivningsavg	-8 824	-1 768
Revision	-7 925	-7 626
Förvaltningskostnader	-76 291	-73 764
Stämma och styrelse	-1 952	-2 946
Föreningsverksamhet	-233	-331
Medlemsavgifter HSB	-14 285	-12 600
Förtroendevalda och anställda (detaljer på föregående sida)	-63 046	-28 707
Utbildning	-1 900	0
Övriga driftskostnader	-9 225	-1 025
	<b>-846 514</b>	<b>-787 556</b>
<b>Not 3 Utfört underhåll</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-39 458	0
Underhåll övrigt	-228 697	-125 977
	<b>-268 155</b>	<b>-125 977</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Om-/till-/nybyggnad	-148 448	-133 591
Maskiner och inventarier	0	-2 030
	<b>-148 448</b>	<b>-135 621</b>

GA



## HSB Brf Pandora i Oskarshamn

## Noter

2013-12-31

2012-12-31

## Not 5 Byggnader och mark

## Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 112 831	4 179 268
Årets anskaffning byggnader	446 400	933 563
Ingående anskaffningsvärde mark	33 000	33 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 592 231</b>	<b>5 145 831</b>

## Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar byggnader	-2 484 809	-2 351 218
Årets avskrivningar byggnader	-148 448	-133 591
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 633 257</b>	<b>-2 484 809</b>

## Utgående bokfört värde

2 958 974

2 661 022

Bokförda värden byggnader

2 925 974

2 628 022

Bokförda värden mark

33 000

33 000

## Taxeringsvärden

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	7 000 000	2 078 000	9 078 000	8 033 000
Lokaler	1950	118 000	0	118 000	113 000
		<b>7 118 000</b>	<b>2 078 000</b>	<b>9 196 000</b>	<b>8 146 000</b>

Byggnader	Anskaffnings värde	Ing ackumuler avskrivning	Årets avskrivning	Avskrivning period	Bokfört värde 2013-12-31
Urspr. byggnader	636 000	-636 000	0	19??-2010	0
Fasadrenovering	436 184	-436 184	0	1982-2007	0
Värmeanläggning	175 300	-175 300	0	1984-2003	0
Kabel-TV	13 606	-13 606	0	1991-1995	0
Installation bastu	51 561	-51 561	0	1994-1998	0
Miljöhus	68 260	-68 260	0	1999-2008	0
Gårdsbelysning	35 884	-35 884	0	199-2003	0
Gårdsbelysning kompl.	10 460	-10 460	0	2000-2003	0
Balkonger	2 107 013	-843 413	-70 200	2001-2030	1 193 400
Nya WC-kassetter	345 000	-138 000	-17 250	2005-2024	189 750
Ombyggnad källare	300 000	-45 000	-15 000	2010-2029	240 000
Takomläggning	933 563	-31 141	-31 118	2012-2041	871 304
Dörrbyten	446 400	0	-14 880	2013-2042	431 520
<b>Summa</b>	<b>5 559 231</b>	<b>-2 484 809</b>	<b>-148 448</b>		<b>2 925 974</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod.

## Not 6 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärden	16 276	16 276
Utgående anskaffningsvärden	16 276	16 276
Ingående avskrivningar	-16 276	-14 246
Årets avskrivningar	0	-2 030
Utgående avskrivningar	-16 276	-16 276

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

CA

S



## HSB Brf Pandora i Oskarshamn

Noter		2013-12-31	2012-12-31				
<b>Not 7</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>						
	Skattekonto	11	798				
	Övriga fordringar	9 544	-1 250				
		<b>9 555</b>	<b>-452</b>				
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalad försäkring	20 762	19 446				
	Förutbetalad kabel-TV	7 488	570				
	Förutbetalad administration	19 163	18 935				
	Upplupna ränteutgifter	0	4 283				
	Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	0	7 488				
		<b>47 413</b>	<b>50 722</b>				
<b>Not 9</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>	<b>Löptid</b>	<b>Ränta</b>				
	Placering HSB 6 mån		0				
			<b>0</b>				
			500 000				
			<b>500 000</b>				
<b>Not 10</b>	<b>Eget kapital</b>						
		<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Underhålls-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	
	Belopp vid årets början	34 915	0	257 759	420 355	87 332	
	Disposition enligt stämmobeslut			13 023	74 309	-87 332	
	Årets resultat					-117 042	
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>34 915</b>	<b>0</b>	<b>270 782</b>	<b>494 664</b>	<b>-117 042</b>	
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
		<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
		Stadshypotek AB	2016-12-01	3,88%	2016-12-01	244 000	30 500
		Stadshypotek AB	2015-06-30	3,67%	2015-06-30	243 750	5 000
		Stadshypotek AB	2017-06-30	4,12%	2017-06-30	243 750	5 000
		Stadshypotek AB	2015-04-30	2,70%	2015-04-30	1 385 459	63 780
						2 116 959	104 280
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						<b>2 012 679</b>
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till						1 595 559
<b>Not 12</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>						
	Ingående värde					214 964	208 891
	Avsättning					29 341	29 341
	Uttag					-33 306	-23 268
						<b>210 999</b>	<b>214 964</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skatteskulder</b>						
	Årets beräknade skatteskuld					1 179	669
						<b>1 179</b>	<b>669</b>

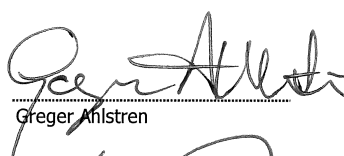
CA



## HSB Brf Pandora i Oskarshamn

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	450	390
Arbetsgivaravgifter	471	408
Övriga kortfristiga skulder	0	436
	<b>921</b>	<b>1 234</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 938	45 426
Upplupna räntekostnader	7 925	9 689
Upplupen revision	7 925	7 625
Upplupen reparation och underhåll	3 740	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 154	80 867
Övriga upplupna kostn och förutbet intäkter	1 113	0
	<b>146 795</b>	<b>143 607</b>


Oskarshamn 2014 2014

  
Greger Ahlström

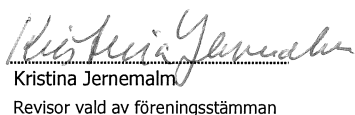
  
Ulrika Pettersson

  
Else-Marie Olsson

  
Håkan Rees

  
Joakim Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-24

  
Kristina Jernemalm  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Lars Johansson  
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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pandora i Oskarshamn, 732800-0455 för år 2013.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

##### *Revisorns ansvar*

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

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

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

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning HSB Brf Pandora i Oskarshamn för år 2013.

##### *Styrelsens ansvar*

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

##### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

##### *Uttalanden*

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

Oskarshamn 27/4 2014

  
Kristina Jernemålm

Av föreningen vald revisor

  
Lars Johansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor