

Årsredovisning

för

Brf Pandora i Växjö

769621-2930

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Pandora i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Pandora 2, Växjö. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus innehållande 16 stycken lägenheter med en lägenhetsyta på 1 248 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kronoberg till fullvärde.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande

Kristian Kijewski

Styrelseledamöter

Monica Axelsson

Sebastian Lyrbo

Magnus Sjösten

Helen Siggesson

Lägenhetsöverlåtelse

Fyra lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 25 605 (23 075) kronor per kvm.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	846	816	802	803
Resultat efter finansiella poster	179	127	266	163
Soliditet (%)	59	59	60	59
Skuldsättning / kvm	8 791	8 993	8 717	8 889
Sparande / kvm	216	211	325	240
Energikostnad / kvm	195	196	183	199
Årsavgifter / kvn	677	653	642	642

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 935 000	399 500	1 082 174	126 701	16 543 375
Disposition av föregående års resultat:		150 000	-23 299	-126 701	0
Utnyttjande av underhållsfond		0			0
Årets resultat				178 872	178 872
Belopp vid årets utgång	14 935 000	549 500	1 058 875	178 872	16 722 247

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 058 874
årets vinst	178 872
	1 237 746
disponeras så att	
till underhållsfond överföres	150 000
i ny räkning överföres	1 087 746
	1 237 746

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	846 237	816 405
Övriga rörelseintäkter		0	2 986
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		846 237	819 391
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-380 839	-424 695
Personalkostnader		0	-1 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-136 025	-136 065
Summa rörelsekostnader		-516 864	-562 272
Rörelseresultat		329 373	257 119
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-150 501	-130 418
Summa finansiella poster		-150 501	-130 418
Resultat efter finansiella poster		178 872	126 701
Resultat före skatt		178 872	126 701
Årets resultat		178 872	126 701

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

27 580 908

27 652 919

Inventarier, verktyg och installationer

7

21 021

39 421

Summa materiella anläggningstillgångar

27 601 929

27 692 340

Summa anläggningstillgångar

27 601 929

27 692 340

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

193 293

11 440

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

15 272

17 176

Summa kortfristiga fordringar

208 565

28 616

Kassa och bank

Kassa och bank

303 844

222 454

Summa kassa och bank

303 844

222 454

Summa omsättningstillgångar

512 409

251 070

SUMMA TILLGÅNGAR

28 114 338

27 943 410

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 935 000	14 935 000
Fond för yttre underhåll		549 500	399 500
Summa bundet eget kapital		15 484 500	15 334 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 058 874	1 082 174
Årets resultat		178 872	126 701
Summa fritt eget kapital		1 237 746	1 208 875
Summa eget kapital		16 722 246	16 543 375
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 970 658	11 218 182
Summa långfristiga skulder		10 970 658	11 218 182
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 852	49 586
Skatteskulder		35 968	23 096
Övriga skulder		9	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 605	109 006
Summa kortfristiga skulder		421 434	181 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 114 338	27 943 410

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		178 872	126 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		136 025	136 065
Betald skatt		12 872	664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		327 769	263 430
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-181 853	4 348
Förändring av kortfristiga fordringar		1 904	2 992
Förändring av leverantörsskulder		21 266	49 586
Förändring av kortfristiga skulder		205 442	-27 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten		374 528	293 113
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-840 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-840 803
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	580 000
Amortering av lån		-247 524	-235 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-247 524	344 476
Årets kassaflöde		127 004	-203 214
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		222 454	425 668
Likvida medel vid årets slut		349 458	222 454

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Månadsavgifter	845 457	815 525
Motorvärmare	780	880
	846 237	816 405

Not 3 Övriga rörelse kostnader

	2022	2021
El för belysning	124 062	118 532
Värme	72 166	70 807
Vatten och avlopp	58 433	68 642
Städning och renhållning	30 187	24 677
Städning	0	5 590
Snöröjning m.m	8 362	13 395
Yttre underhåll	421	0
Securitas	9 213	8 792
Inbetalda driftskostnader	-147 728	-162 538
Rep och underhåll fastighet	110 309	173 082
Spakostnader	17 841	8 032
Försäkringsprem fastighet	16 171	15 790
Övr fastighetskostn avdragsgill	14 369	10 200
Förbrukningsinventarier	0	25 682
Förbrukningsmaterial	638	752
Datakommunikation	5 896	7 062
Redovisningstjänster	32 002	22 500
Bankkostnader	1 913	1 921
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 700	0
Fastighetsskatt	24 304	11 672
Programvaror	580	0
Kontorsmateriel	0	104
	380 839	424 694

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	117 625	116 888
Avskrivningar på inventarier och verktyg	18 400	19 177
	136 025	136 065

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighet	150 376	130 246
Övriga räntekostnader	125	172
	150 501	130 418

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 724 991	28 106 688
Inköp	45 614	618 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 770 605	28 724 991
Ingående avskrivningar	-1 072 072	-955 184
Årets avskrivningar	-117 625	-116 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 189 697	-1 072 072
Utgående redovisat värde	27 580 908	27 652 919

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 986	120 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 986	120 986
Ingående avskrivningar	-81 565	-62 388
Årets avskrivningar	-18 400	-19 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 965	-81 565
Utgående redovisat värde	21 021	39 421

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	8 148	7 888
Bredband	936	805
Securitas	0	2 295
Ekonomisk förvaltning	6 188	6 188
	15 272	17 176

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

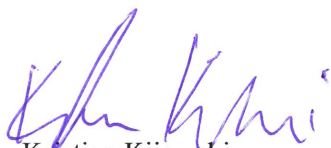
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,29	2025-09-01	3 996 402	4 039 926
Stadshypotek	4,20	2023-06-09	4 068 552	0
Stadshypotek	0,98	2024-03-01	2 361 704	2 541 704
Stadshypotek	1,05	2022-06-09	0	4 068 552
Stadshypotek	3,95	2023-04-26	544 000	568 000
			10 970 658	11 218 182
Kortfristig del av långfristig skuld			247 524	247 524

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 9 733 038 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 185 000	13 185 000
	13 185 000	13 185 000

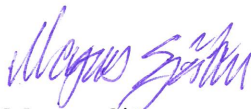
Växjö 2023-06-11



Kristian Kijewski
Ordförande



Monica Axelsson



Magnus Sjösten



Sebastian Lyrbo



Helen Siggesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Revisionsberättelse av föreningens internrevision

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pandora i Växjö org.nr. 769621-2930

Undertecknad som är vald till internrevisor i Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Pandora i Växjö avger härmed följande revisionsberättelse.

Årets internrevision bygger på granskning av följande underlag från Bostadsrättsföreningen Pandora i Växjö.

- Årsredovisning för 2022
- Protokoll från styrelsemöte under 2022
- Granskning av bokföring

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022. Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

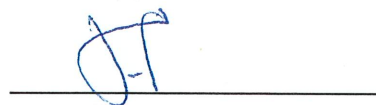
Då vår granskning inte föranlett några anmärkningar. Tillstyrker vi att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Växjö 2023-04-15



Natalie Haliti



Julian Toufik

Internrevision BRF Pandora Org. 769621-2930

Syfte

Ec-counting AB, 559311-5974, ska som oberoende part granska BRF Pandora, 769621-2930, räkenskapsår 2022. Det här för att säkerställa att enskilda styrelsemedlemmar har agerat enligt de beslut som fattats av styrelsen som helhet.

Samt att kontrollera att BRF Pandoras, 769621-2930, årsredovisning är komplett och enligt gällande standard.

Granskningsåtgärder

- Granska transaktioner bokförda på konto 1940 i slumpmässigt valda månader.
- Granska transaktioner överstigande 15 000 kr.
- Granska väsentliga förändringar vid jämförelse med föregående räkenskapsår.
- Granska styrelseprotokollen.
- Följa upp bokföringen mot tagna beslut under styrelsemöten.

Analys

Slumpmässigt utvalda månader för granskning av transaktioner mot bankkonto: juni och december

Kontrollerade verifikat i juni månad: A35 - A41 & C79-C90

Av de kontrollerade verifikationerna är C-verifikationer, inbetalningar på hyresaviseringar samt utbetalning av lån. Vi finner därmed ingenting avvikande med dessa. Vad gäller verifikationerna på A35-A41 kan vi inte se vad dessa avser. Vi ser enbart att de hänförs till utbetalningsjournaler. Sedan två av dessa utbetalningsjournaler är av större belopp är vår rekommendation att dessa kontrolleras vidare för att styrelsen ska säkerställa att där inte ligger någon faktura som inte avser BRF Pandora.

A40, Utbetalningsjournal 204

A41, Utbetalningsjournal 205

Vid granskning av verifikationerna i december 2022, A 91- A106 & E7-E12, fann vi följande poster som behöver uppmärksammas för styrelsen:

Dels är det ett flertal utlägg: A92, A98, A99 och A103. Styrelsen bör granska att dessa kostnader är förenade med BRF Pandora.

Utöver dessa poster fann vi en post på 24 920 kr där beskrivningen står (underlag saknas). Styrelsen bör kontrollera att ett underlag nu har kompletterats till verifikationen som styrker att bokningen avser amortering av ett lån.

I granskningen av transaktioner överstigande 15 000 kr utmärktes följande transaktioner:

LevFktnr: 3, Namn: EcoSign skyltar i Sverige AB, 55 000,00 kr
LevFktnr: 404, Namn: Service & Klimatförbättringar AB, 32 802,00 kr
LevFktnr: 403, Namn: Länsförsäkringar, 16 431,00 kr

Sedan fann vi en transaktion på kontot för reparation och underhåll (5170) på 19 000 kr som vi inte kan härleda vilken leverantör det avser, A 54. Leverantörsfakturorna bör granskas vidare av styrelsen för att säkerställa att det är kostnader förenade med bostadsrättsföreningen.

I kontrollen av årsredovisningen fann vi att följande förändringar mot föregående år.

Nettoomsättningen ökade med ca 30 000 kr vilket avser ökade hyresintäkter. Styrelsen bör kontrollera att hyresökningen är enligt fattat beslut.


Räntekostnader ökade med cirka 20 000 kr. Vilket vi anser rimligt med hänsyn taget till senare tidens ränteökningar.

Kundfordringarna ökar med ca 182 000 kr men vi ser att dessa har periodiserats på konto 2970 som avser hyresintäkter för 2023.

Kassa och bank ökar med cirka 81 000 kr. Ökningen ser vi som rimlig då hyresintäkterna har ökat samt att inga större investeringar har gjorts vid jämförelse mot föregående år

Utöver ovanstående finns inga noteringar eller anmärkningar på årsredovisning. Vad gällande styrelseprotokoll har vi inte fått ta del av dessa. Därav bör styrelsen kontrollera att ovan angivna poster återfinns beslutat där.


Natalie Haliti, Ec-counting AB


Julian Toufik, Ec-counting AB

2023-04-15
Växjö

