



HSB Brf Pantern

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pantern i Helsingborg, 743000-0989 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1949. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna, inklusive marken, Jaguaren 8 och Pantern 14. I fastigheterna upplåter man lägenheter, lokaler samt parkeringsplatser. Fastigheterna är belägna i Helsingborg med adress: Jönköpingsgatan 27, 29, 32, 34, 36, 38 och 40 samt Örebrogatan 31.

Inflyttning skedde under åren 1950-1951. Föreningen har 101 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 246 m², 14 lokaler på totalt 875 m² och 30 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 69 st
- 3 rum & kök, 32 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2004), fönsterbyte (2009), renoverat utemiljön (2013 & 2015) samt separering av dag- och spillvatten (2021).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i februari 2023. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Byte av porttelefoner samt installation av taggläsare till soprum
- Påbörjat fasadprojekt som omfattar fogning av tegelfasad, byte av stuprör och hängrännor samt byte av balkongtak.
- Installation av sex laddplatser för elbil

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Fasadprojektet fortsätter samt byte av källarfönster
- Upprustning av källartrappor och räcken
- Byte av tvättmaskiner
- Dräneringsarbete
- Byte av lysarmatur i trapphus
- Byte av värmeledningar och radiatorer

Ekonomi

Årets resultat blev 804 696 kr, jämfört med 1 084 373 kr förra året.

Under räkenskapsåret har föreningens projekt med byte av elstammar slutredovisats. I samband med det har tidigare komponent för el utrangerats och restvärdet, 306 480 kr, blir en kostnad i årets bokslut. Den ingår i posten avskrivningar i resultaträkningen.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2023 var behållningen 5 093 652 kr.

Den 1 oktober 2023 höjdes årsavgifterna med 10 % och uppgår därefter ca 951 kr/m².

Föreningen har fått elstöd utbetalt under året med 52 149 kr.

Föreningen kommer få bidrag från Naturvårdsverket med 50 % av kostnaden för installation av laddstolpar. Bidraget har inte blivit utbetalt än och projektet kommer slutredovisas i nästa års bokslut.

Under året har föreningen momsregistrerat sig för att kunna sälja el via laddstolpar till medlemmarna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2023. Föreningen höll en extrastämma 16 augusti 2023 med anledning av förslag till nya stadgar enligt HSBs normalstadgar 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande ledamöter:

Jens Zetterstrand, ordförande
Gert Andersson
Eva Björneborn
Ulf Jönsson
Jonny Karlsson
Susanne Bengtsson
Henrik Steijner

Revisor har varit Elin Johansson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 120. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 763	5 537	5 399	5 285
Resultat efter finansiella poster (tkr)	672	1 084	1 132	983
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	805	1 150	1 281	1 345
Soliditet (%)	33 %	44 %	42 %	40 %
Årsavgift (kr/kvm)	865	832	815	800
Drift (kr/kvm)	404	378	354	337
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	202	188	175	165
Lån (kr/kvm)	3 764	2 532	2 461	2 534
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 670	25 274	24 102	21 383
Räntekänslighet	5 %	3,2 %	3,4 %	4 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån utgår från totalytan på 7 121 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

5	< 4 %
4	4 - 7 %
3	7 - 10 %
2	10 - 20 %
1	> 20 %

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	120 495	598 825	3 725 232	8 966 326	1 084 373
Disposition enligt stämmobeslut				1 084 373	-1 084 373
Till fond för yttre underhåll			264 000	-264 000	
Från fond för yttre underhåll			-396 187	396 187	
Årets resultat					672 509
Vid årets slut	120 495	598 825	3 593 045	10 182 886	672 509

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	672 509	1 084 373
Från fond för yttre underhåll*	396 187	365 322
Till fond för yttre underhåll**	-264 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	804 696	1 149 695

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 182 886
Årets resultat	<u>672 509</u>
Balanseras i ny räkning	10 855 395

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 763 243	5 537 383
Övriga rörelseintäkter		64 469	22 067
Summa rörelsens intäkter		5 827 712	5 559 450
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 878 191	-2 691 936
Planerat underhåll		-396 187	-365 322
Övriga externa kostnader	3	-296 198	-267 955
Personalkostnader och arvoden	4	-180 508	-261 572
Avskrivningar		-993 890	-662 173
Summa rörelsens kostnader		-4 744 974	-4 248 958
Rörelseresultat		1 082 738	1 310 492
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 947	1 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 176	-227 636
Summa finansiella poster		-410 229	-226 119
Resultat efter finansiella poster		672 509	1 084 373
Årets resultat		672 509	1 084 373

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 024 311	28 729 927
Pågående nyanläggningar	6	11 246 754	1 206 241
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 660	-
Summa materiella anläggningstillgångar		40 278 725	29 936 168
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 279 225	29 936 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		950	-
Övriga fordringar		57 731	60 351
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 093 652	3 108 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 726	49 502
Summa kortfristiga fordringar		5 211 059	3 218 114
Summa omsättningstillgångar		5 211 059	3 218 114
SUMMA TILLGÅNGAR		45 490 284	33 154 782

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 495	120 495
Upplåtelseavgifter		598 825	598 825
Fond för yttre underhåll		3 593 045	3 725 232
Summa bundet eget kapital		4 312 365	4 444 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 182 886	8 966 326
Årets resultat		672 509	1 084 373
Summa fritt eget kapital		10 855 395	10 050 699
Summa eget kapital		15 167 760	14 495 251
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 383 703	13 222 453
Summa långfristiga skulder		20 383 703	13 222 453
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 417 000	4 742 750
Leverantörsskulder		2 583 252	201 909
Aktuella skatteskulder		14 344	11 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		924 225	481 342
Summa kortfristiga skulder		9 938 821	5 437 078
Summa skulder		30 322 524	18 659 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 490 284	33 154 782

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,76 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 379 928	5 185 214
Hyror	383 315	352 169
	<u>5 763 243</u>	<u>5 537 383</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	5 957	4 818
Övriga intäkter	58 512	17 249
	<u>64 469</u>	<u>22 067</u>
Summa	5 827 712	5 559 450

I posten övriga intäkter ingår utbetalning av elstöd från Skatteverket med 52 149 kr.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	1 162 813	1 094 391
Vatten	272 180	243 000
Renhållning	71 140	90 783
Löpande underhåll	125 863	181 294
Fastighetsservice	756 285	621 320
Fastighetsförsäkring	103 178	96 980
Kommunikation	211 953	196 459
Fastighetsavgift/-skatt	174 779	167 709
Summa	2 878 191	2 691 936

I posten fastighetsservice ingår även kostnad från Veteranpoolen.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	218 728	204 010
Arvode extern revisor	10 375	11 250
Medlemsverksamhet	67 095	52 695
Summa	296 198	267 955

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	-	143 484
Styrelsearvode	122 000	106 500
Ersättning utöver styrelsearvode	21 200	5 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	1 000	2 000
Övriga kostnader	-	990
Förändring semesterlöneskuld	-	-44 437
Sociala kostnader	33 308	45 035
Summa	180 508	261 572

Medelantalet anställda

Föreningens vicevärd slutade i maj 2022. Föreningen har därefter inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 447 164	35 447 164
Årets investeringar, elstammar	1 284 444	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-2 233 725	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 497 883	35 447 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 850 237	-15 188 064
Årets avskrivningar	-683 580	-662 173
Årets återföring avskrivningar	1 927 245	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 606 572	-15 850 237
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående redovisat värde	29 024 311	28 729 927
varav byggnader	19 891 311	19 596 927
varav mark	9 133 000	9 133 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Installation av nya elstammar har slutredovisats i årets bokslut. I samband med aktivering av ny komponent för el har tidigare komponent utrangerats. Restvärdet på komponenten var 306 480 kr och ingår i posten avskrivningar i resultaträkningen men ingår ej i uppställningen ovan.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	53 000 000	24 800 000	77 800 000
Hyreshus lokaler	1 429 000	-	1 429 000
Summa	54 429 000	24 800 000	79 229 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	1 206 241	58 109
Årets anskaffningar	11 324 957	1 148 132
Överfört till byggnader, elstammar	-1 284 444	-
Vid årets slut	11 246 754	1 206 241

Pågående projekt avser följande åtgärder och uppgår 2023-08-31 till följande belopp; fasadrenovering 10 687 794 kr, passersystem 387 500 kr samt installation av laddstolpar 171 460 kr. Samtliga projekt beräknas färdigställas nästa räkenskapsår. Mindre belopp återstår på passersystemet och för laddstolpar inväntar föreningen bidrag från Naturvårdsverket. Fasadprojektet beräknas kosta 32 Mkr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 680	23 680
Årets anskaffningar, dator	11 490	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-8 430	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740	23 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 680	-23 680
Årets avskrivningar	-3 830	-
Årets försäljningar/utrangeringar	8 430	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 080	-23 680
Utgående redovisat värde	7 660	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 212 500	2 287 500
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	1 855 000	1 995 000
Stadshypotek	1,49 %	2029-12-30	2029-12-30	1 920 000	2 040 000
Stadshypotek	1,04 %	2027-10-30	2027-10-30	762 500	812 500
Stadshypotek	0,64 %	2024-10-30	2024-10-30	725 000	825 000
Stadshypotek	0,82 %	2025-06-01	2025-06-01	600 000	650 000
Swedbank Hypotek	4,21 %	2030-10-25	2030-10-25	2 356 250	2 556 250
Stadshypotek	4,20 %	2023-12-01	2023-12-01	1 284 500	1 356 500
Stadshypotek	0,88 %	2026-03-30	2026-03-30	826 578	866 578
Stadshypotek	1,00 %	2028-06-30	2028-06-30	794 000	874 000
Stadshypotek	1,17 %	2026-12-01	2026-12-01	2 139 375	2 239 375
Stadshypotek	1,07 %	2026-12-30	2026-12-30	1 387 500	1 462 500
Stadshypotek	3,84 %	2028-04-30	2028-04-30	9 937 500	-
Summa				26 800 703	17 965 203
varav kortfristig del				6 417 000	4 742 750
varav långfristig del				20 383 703	13 222 453

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerlig amortering beräknas skulden på befintliga lån uppgå till 19 920 703 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade. Föreningen kommer ta upp nya lån för att finansiera fasadprojektet och dessa är ej medräknade i beräknad skuld om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	31 888 500	25 371 840
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 888 500	25 371 840

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Jens Zetterstrand

Gert Andersson

Eva Björneborn

Susanne Bengtsson

Ulf Jönsson

Jonny Karlsson

Henrik Stejner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Elin Johansson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507809504

Dokument

113 Pantern ÅR 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-01-03 09:13:42 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-09 10:06:48 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Jens Zetterstrand (JZ)

jens.zetterstrand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Zetterstrand"

Signerade 2024-01-03 17:55:06 CET (+0100)

Ulf Jönsson (UJ)

ulf16@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF JÖNSSON"

Signerade 2024-01-03 11:19:31 CET (+0100)

Gert Andersson (GA)

jatte1400@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GERT ANDERSSON"

Signerade 2024-01-03 09:21:56 CET (+0100)

Jonny Karlsson (JK)

jonny.w.karlsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONNY KARLSSON"

Signerade 2024-01-08 17:00:39 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507809504

Eva Björneborn (EB)
evabjorneborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
BJÖRNEBORN"
Signerade 2024-01-03 15:07:46 CET (+0100)

Susanne Bengtsson (SB)
banne77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE BENGTSSON"
Signerade 2024-01-03 12:30:22 CET (+0100)

Henrik Steijner (HS)
henrik.stejner@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK STEIJNER"
Signerade 2024-01-05 09:26:10 CET (+0100)

Elin Johansson (EJ)
elli._@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Gun Linnéa Johansson"
Signerade 2024-01-03 18:26:14 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-01-09 10:06:48 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507809504

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pantern i Helsingborg, org.nr. 743000-0989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pantern i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pantern i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Johansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507809928

Dokument

113 Pantern RB 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-01-03 09:19:02 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-09 10:06:08 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2024-01-09 10:06:08 CET (+0100)

Elin Johansson (EJ)

elli_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin

Gun Linnéa Johansson"

Signerade 2024-01-03 18:26:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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 står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne