



HSB Brf Pantern i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pantern i Helsingborg, 743000-0989 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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, 22 lokaler/förråd på totalt 978 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). Föreningen har installerat laddstolpar (2024). År 2025 har fasadrenovering genomförts.

Föreningen är momsregistrerad sedan 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i mars 2025. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har följande föreningens fasadprojekt inklusive fogning av tegelfasad, byte av stuprör och hängrännor samt byte av balkongtak och källarfönster slutförts.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte av tvättmaskiner och torktumlare
- Dräneringsarbete
- Byte av lysarmatur i trapphus och källare
- Relining av avlopp
- Byte av värmeledningar och radiatorer
- Fönsterbyte
- Takbyte
- Renovering av balkonger

Ekonomi

Årets resultat blev 570 189 kr, jämfört med 226 432 kr förra året. Den 1 oktober 2024 höjdes årsavgifterna med 10 %.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2025 var behållningen 1 716 728 kr.

Den 1 oktober 2025 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande ledamöter:

Jens Zetterstrand, ordförande
Eva Björneborn
Ulf Jönsson
Jonny Karlsson
Jonas Nilsson
Marija Johnsson
Ewa Albertsson
Hamid Al-Shabee
Henrik Steijner

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

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 118. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	6 898	6 282	5 763	5 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	570	226	672	1 084
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	289	534	805	1 150
Soliditet, %	28	26	33	44
Årsavgift, kr/kvm	1 038	951	865	832
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	93	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	220	213	202	188
Skuldsättning, kr/kvm	5 452	5 892	3 764	2 532
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 306	6 814		
Räntekänslighet, %	6	7	5	3
Sparande, kr/kvm	288	212	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	22 993	19 528	23 670	25 274

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan, exklusive ytan för parkeringsplatser, som är 7 224 kvm. Tidigare år är det räknat med en totalyta på 7121 kvm. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	120 495	598 825	3 285 452	11 162 988	226 432
Disposition enligt stämmobeslut				226 432	-226 432
Till fond för yttre underhåll			444 000	-444 000	
Från fond för yttre underhåll			-162 875	162 875	
Årets resultat					570 189
Vid årets slut	120 495	598 825	3 566 577	11 108 295	570 189

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	570 189	226 432
Från fond för yttre underhåll*	162 875	645 593
Till fond för yttre underhåll**	-444 000	-338 000
Resultat efter disposition av underhåll	289 064	534 025

* 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	11 108 295
Årets resultat	570 189
Balanseras i ny räkning	11 678 484

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	6 898 038	6 281 616
Övriga rörelseintäkter		26 135	69 229
Summa rörelsens intäkter		6 924 173	6 350 845
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 054 820	-3 138 293
Planerat underhåll		-162 875	-645 593
Övriga externa kostnader	3	-282 074	-329 236
Personalkostnader och arvoden	4	-192 344	-180 013
Avskrivningar		-1 344 306	-661 915
Summa rörelsens kostnader		-5 036 419	-4 955 050
Rörelseresultat		1 887 754	1 395 795
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 853	98 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 336 418	-1 268 036
Summa finansiella poster		-1 317 565	-1 169 363
Resultat efter finansiella poster		570 189	226 432
Årets resultat		570 189	226 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 343 968	28 877 469
Pågående nyanläggningar	6	-	26 558 239
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 122	3 830
Summa materiella anläggningstillgångar		54 394 090	55 439 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 394 590	55 440 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 582	5 349
Övriga fordringar		133 463	219 879
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 716 728	3 533 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 416	100 225
Summa kortfristiga fordringar		1 924 189	3 859 199
Summa omsättningstillgångar		1 924 189	3 859 199
SUMMA TILLGÅNGAR		56 318 779	59 299 237

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</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		3 566 577	3 285 452
Summa bundet eget kapital		4 285 897	4 004 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 108 295	11 162 988
Årets resultat		570 189	226 432
Summa fritt eget kapital		11 678 484	11 389 420
Summa eget kapital		15 964 381	15 394 192
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	29 482 125	27 943 703
Summa långfristiga skulder		29 482 125	27 943 703
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 904 078	14 617 500
Leverantörsskulder		97 383	94 566
Aktuella skatteskulder		22 973	17 506
Övriga skulder		2 701	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		845 138	1 231 770
Summa kortfristiga skulder		10 872 273	15 961 342
Summa skulder		40 354 398	43 905 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 318 779	59 299 237

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	570 189	226 432
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 344 306	661 915
	<u>1 914 495</u>	<u>888 347</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 914 495	888 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	117 992	-208 046
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-375 647	-2 177 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 656 840	-1 497 678
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-236 206	-15 822 728
Inventarium	-62 652	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-298 858	-15 822 728
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	22 460 000
Amortering av låneskulder	-3 175 000	-6 699 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 175 000	15 760 500
Årets kassaflöde	-1 817 018	-1 559 906
Likvida medel vid årets början	3 533 746	5 093 652
Likvida medel vid årets slut	1 716 728	3 533 746

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	2,19 %
- 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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 486 169	5 896 535
Hyror	411 869	385 081
Debiterade elavgifter, laddstolpar	7 291	-
	<u>6 905 329</u>	<u>6 281 616</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	12 190	21 766
Övriga intäkter	6 654	47 463
	<u>18 844</u>	<u>69 229</u>
Summa	6 924 173	6 350 845

I årsavgiften ingår värme och vatten samt avgift för TV- och bredband.

I posten övriga intäkter 2024 ingår främst återbäring från försäkringsbolag samt bidrag från HSB NV Skåne för medlemsaktivitet.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	207 065	186 194
Uppvärmning	1 020 806	1 016 096
Vatten	364 226	334 303
Renhållning	56 058	67 563
Löpande underhåll	136 157	169 910
Fastighetsservice	744 554	851 790
Fastighetsförsäkring	123 324	115 801
Kommunikation	214 267	217 716
Fastighetsavgift/-skatt	188 363	178 920
Summa	3 054 820	3 138 293

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	201 634	222 344
Arvode extern revisor	15 566	12 223
Medlemsverksamhet	64 874	94 669
Summa	282 074	329 236

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön	2 000	5 800
Styrelsearvode	130 200	124 600
Ersättning utöver styrelsearvode	16 000	11 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	-	1 000
Sociala kostnader	41 144	34 613
Summa	192 344	180 013

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 009 126	34 497 883
Årets investeringar	26 794 445	511 243
Årets avyttringar/utrangeringar	-1 238 328	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	60 565 243	35 009 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 264 657	-14 606 572
Årets avskrivningar	-1 327 946	-658 085
Årets återföring avskrivningar	1 238 328	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 354 275	-15 264 657
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående redovisat värde	54 343 968	28 877 469
varav byggnader	45 210 968	19 744 469
varav mark	9 133 000	9 133 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Årets investering 2025 avser fasadrenovering, byte stuprör och hängrännor, källarfönster och balkongtak. Föregående års investering avser installation av passagesystem samt laddstolpar. Föregående års investering avser installation av nya elstammar. I samband med aktivering av ny komponent för el har tidigare komponentent utrangerats. Restvärdet på komponenten var 306 480 kr och ingår i posten avskrivningar 2023 i resultaträkningen men ingår ej i uppställningen ovan.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	63 000 000	21 800 000	84 800 000
Hyreshus lokaler	1 424 000	-	1 424 000
Summa	64 424 000	21 800 000	86 224 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	26 558 239	11 246 754
Årets anskaffningar	236 206	15 822 728
Överfört till byggnader fasader	-26 794 445	-
Överfört till ombyggnader, passagesystem		-442 659
Överfört till ombyggnader installation laddstolpar		-68 584
Vid årets slut	-	26 558 239

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740	26 740
Årets anskaffningar dörrstängare	62 652	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 392	26 740
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 910	-19 080
Årets avskrivningar	-16 360	-3 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 270	-22 910
Utgående redovisat värde	50 122	3 830

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	1,49 %	2029-12-30	2029-12-30	1 680 000	1 800 000
Stadshypotek	1,04 %	2027-10-30	2027-10-30	662 500	712 500
Stadshypotek	0,64 %	2024-10-30	2024-10-30	-	625 000
Stadshypotek	2,74 %	2025-12-01	2026-06-01	500 000	550 000
Swedbank Hypotek	4,21 %	2030-10-25	2030-10-25	1 956 250	2 156 250
Stadshypotek	0,88 %	2026-03-30	2026-03-30	746 578	786 578
Stadshypotek	1,00 %	2028-06-30	2028-06-30	634 000	714 000
Stadshypotek	1,17 %	2026-12-01	2026-12-01	1 939 375	2 039 375
Stadshypotek	1,07 %	2026-12-30	2026-12-30	1 237 500	1 312 500
Stadshypotek	3,84 %	2028-04-30	2028-04-30	9 437 500	9 687 500
Stadshypotek	2,98 %	2025-09-30	2025-12-30	2 637 500	3 852 500
Stadshypotek	4,38 %	2027-09-01	2027-09-01	9 650 000	9 850 000
Stadshypotek	2,83 %	2029-06-30	2029-06-30	3 430 000	3 500 000
Stadshypotek	2,81 %	2025-09-26	2026-03-26	4 875 000	4 975 000
Summa				39 386 203	42 561 203
varav kortfristig del				9 904 078	14 617 500
varav långfristig del				29 482 125	27 943 703

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 31 636 203 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	47 900 000	47 900 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	47 900 000	47 900 000

Digitala underskrifter

Helsingborg 2025-12-18.

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

Jens Zetterstrand

Ulf Jönsson

Eva Björneborn

Jonas Nilsson

Ewa Albertsson

Jonny Karlsson

Marija Johnsson

Hamid Al-Shabee

Henrik Steijner

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

Susanne Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565336171

Dokument

113 Pantern ÅR 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-12-18 12:35:59 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-22 13:43:01 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 2025-12-19 14:50:22 CET (+0100)

Ulf Jönsson (UJ)

ulf16@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF JÖNSSON"

Signerade 2025-12-18 14:13:26 CET (+0100)

Jonny Karlsson (JK)

jonny.w.karlsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONNY KARLSSON"

Signerade 2025-12-18 12:37:50 CET (+0100)

Eva Björneborn (EB)

evabjorneborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BJÖRNEBORN"

Signerade 2025-12-18 18:40:30 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565336171

Jonas Nilsson (JN)
joni1002@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS NILSSON"
Signerade 2025-12-18 15:12:44 CET (+0100)

Ewa Albertsson (EA)
albertsson33@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
ALBERTSSON"
Signerade 2025-12-18 22:48:30 CET (+0100)

Marija Johnsson (MJ)
maria.johnsson78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIJA JOHNSON"
Signerade 2025-12-18 19:38:34 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK STEIJNER"
Signerade 2025-12-18 22:45:42 CET (+0100)

Hamid Al-Shabee (HA)
hamid.alshabee@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HAMID AL-SHABEE"
Signerade 2025-12-22 13:06:07 CET (+0100)

Susanne Bengtsson (SB)
banne77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE BENGTTSSON"
Signerade 2025-12-18 14:04:23 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565336171

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-12-22 13:43:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Pantern Helsingborg

Rapport om årsredovisningen

Jag har som föreningsvald revisor utöver borevisions revisor granskat årsredovisningen för Pantern verksamhetsåret 2024–2025

Då jag gick direkt som ledamot till revisor vid föreningsstämman 2025 så kan jag egentligen enligt jäv inte göra revision för hela verksamhets året då jag delar av verksamhetsåret själv satt i styrelsen. Därför gör jag och borevision inte en gemensam utan två separata.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Som föreningsvald lekmannarevisor är mitt ansvar att granska årsredovisningen och föreningens förvaltning enligt föreningens stadgar och god revisions sed för lekmannarevisorer.

Uttalande

Jag har inte funnit några omständigheter som ger mig anledning att anta att årsredovisningen inte ger en rättvisande bild. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om ansvarsfrihet

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Helsingborg December 17 2025, Susanne Bengtsson



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565224266

Dokument

113 Pantern RB 2025 internrevisor.pdf

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-12-17 13:24:11 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-17 19:45:30 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Susanne Bengtsson (SB)

banne77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANNE BENGTSSON"

Signerade 2025-12-17 19:45:30 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pantern i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pantern i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565330497

Dokument

113 Pantern RB 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-18 12:07:01 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-22 13:42:28 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2025-12-22 13:42:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 omföring 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