



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

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 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 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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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).

Föreningen är momsregistrerad sedan 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i februari 2024. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Fortsatt fasadprojekt inklusive fogning av tegelfasad, byte av stuprör och hängrännor samt byte av balkongtak och källarfönster.
- Upprustning och målning av källarnedgångar och källardörrar.
- Installation laddstolpar.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Fasadprojektet kommer avslutas. Endast mindre fakturor återstår.

Enligt underhållsplanen finns följande större underhållsåtgärder:

- Dräneringsarbete
- Byte av lysarmatur i trapphus
- Byte av värmeledningar och radiatorer
- Fönsterbyte
- Takbyte
- Renovering av balkonger

Ekonomi

Årets resultat blev 226 432 kr, jämfört med 672 509 kr förra året. Den 1 oktober 2023 höjdes årsavgifterna med 10 %.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2024 var behållningen 3 533 746 kr.

Föreningen har installerat laddstolpar och fått bidrag med 50 % av kostnaden från Naturvårdsverket.

Den 1 oktober 2024 höjdes årsavgifterna med 10 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande ledamöter:

Jens Zetterstrand, ordförande
Eva Björneborn
Ulf Jönsson
Jonny Karlsson
Susanne Bengtsson
Marija Johnsson
Ewa Albertsson
Hamid Al-Shabee

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 117. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 282	5 763	5 537	5 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	226	672	1 084	1 132
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	534	805	1 150	1 281
Soliditet, %	26	33	44	42
Årsavgift, kr/kvm	951	865	832	815
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	213	202	188	175
Skuldsättning, kr/kvm	5 892	3 764	2 532	2 461
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 814			
Räntekänslighet, %	7	5	3	3
Sparande, kr/kvm	212	-	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	19 528	23 670	25 274	24 102

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

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	120 495	598 825	3 593 045	10 182 886	672 509
Disposition enligt stämmobeslut				672 509	-672 509
Till fond för yttre underhåll			338 000	-338 000	
Från fond för yttre underhåll			-645 593	645 593	
Årets resultat					226 432
Vid årets slut	120 495	598 825	3 285 452	11 162 988	226 432

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	226 432	672 509
Från fond för yttre underhåll*	645 593	396 187
Till fond för yttre underhåll**	-338 000	-264 000
Resultat efter disposition av underhåll	534 025	804 696

* 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	11 162 988
Årets resultat	226 432
Balanseras i ny räkning	11 389 420

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 281 616	5 763 243
Övriga rörelseintäkter		69 229	64 469
Summa rörelsens intäkter		6 350 845	5 827 712
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 138 293	-2 878 191
Planerat underhåll		-645 593	-396 187
Övriga externa kostnader	3	-329 236	-296 198
Personalkostnader och arvoden	4	-180 013	-180 508
Avskrivningar		-661 915	-993 890
Summa rörelsens kostnader		-4 955 050	-4 744 974
Rörelseresultat		1 395 795	1 082 738
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 673	5 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 268 036	-416 176
Summa finansiella poster		-1 169 363	-410 229
Resultat efter finansiella poster		226 432	672 509
Årets resultat		226 432	672 509

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 877 469	29 024 311
Pågående nyanläggningar	6	26 558 239	11 246 754
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 830	7 660
Summa materiella anläggningstillgångar		55 439 538	40 278 725
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		55 440 038	40 279 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 349	950
Övriga fordringar		219 879	57 731
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 533 746	5 093 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 225	58 726
Summa kortfristiga fordringar		3 859 199	5 211 059
Summa omsättningstillgångar		3 859 199	5 211 059
SUMMA TILLGÅNGAR		59 299 237	45 490 284

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
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		3 285 452	3 593 045
Summa bundet eget kapital		4 004 772	4 312 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 162 988	10 182 886
Årets resultat		226 432	672 509
Summa fritt eget kapital		11 389 420	10 855 395
Summa eget kapital		15 394 192	15 167 760
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	27 943 703	20 383 703
Summa långfristiga skulder		27 943 703	20 383 703
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 617 500	6 417 000
Leverantörsskulder		94 566	2 583 252
Aktuella skatteskulder		17 506	14 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 231 770	924 225
Summa kortfristiga skulder		15 961 342	9 938 821
Summa skulder		43 905 045	30 322 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 299 237	45 490 284

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	226 432	672 509
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	661 915	687 410
- Förlust vid avyttringar	-	306 480
	<u>888 347</u>	<u>1 666 399</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	888 347	1 666 399
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-208 046	-7 554
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 177 979	2 827 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 497 678	4 486 338
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-15 822 728	-11 324 957
Inventarium	-	-11 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 822 728	-11 336 447
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	22 460 000	10 000 000
Amortering av låneskulder	-6 699 500	-1 164 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 760 500	8 835 500
Årets kassaflöde	-1 559 906	1 985 391
Likvida medel vid årets början	5 093 652	3 108 261
Likvida medel vid årets slut	3 533 746	5 093 652

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- 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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 896 535	5 379 928
Hyror	385 081	383 315
	<u>6 281 616</u>	<u>5 763 243</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	21 766	5 957
Övriga intäkter	47 463	58 512
	<u>69 229</u>	<u>64 469</u>
Summa	6 350 845	5 827 712

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

I posten övriga intäkter 2023 ingår utbetalning av elstöd från Skatteverket med 52 149 kr. I motsvarande post 2024 ingår främst återbäring från försäkringsbolag samt bidrag från HSB NV Skåne för medlemsaktivitet.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	186 194	276 298
Uppvärmning	1 016 096	886 515
Vatten	334 303	272 180
Renhållning	67 563	71 140
Löpande underhåll	169 910	125 863
Fastighetsservice	851 790	756 285
Fastighetsförsäkring	115 801	103 178
Kommunikation	217 716	211 953
Fastighetsavgift/-skatt	178 920	174 779
Summa	3 138 293	2 878 191

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	222 344	218 728
Arvode extern revisor	12 223	10 375
Medlemsverksamhet	94 669	67 095
Summa	329 236	296 198

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	5 800	-
Styrelsearvode	124 600	122 000
Ersättning utöver styrelsearvode	11 000	21 200
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	1 000	1 000
Sociala kostnader	34 613	33 308
Summa	180 013	180 508

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 497 883	35 447 164
Årets investeringar	511 243	1 284 444
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-2 233 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 009 126	34 497 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 606 572	-15 850 237
Årets avskrivningar	-658 085	-683 580
Årets återföring avskrivningar	-	1 927 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 264 657	-14 606 572
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående redovisat värde	28 877 469	29 024 311
varav byggnader	19 744 469	19 891 311
varav mark	9 133 000	9 133 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Årets investering 2024 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 komponenter uttrangerats. 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	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

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	11 246 754	1 206 241
Årets anskaffningar	15 822 728	11 324 957
Överfört till byggnader, elstammar	-	-1 284 444
Överfört till ombyggnader, passagesystem	-442 659	-
Överfört till ombyggnader installation laddstolpar	-68 584	-
Vid årets slut	26 558 239	11 246 754

Utgående summa avser fasadrenovering och kommer slutredovisas i nästa årsbokslut. Den totala kostnaden beräknas bli ca 27 Mkr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740	23 680
Årets anskaffningar,dator	-	11 490
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-8 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740	26 740
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 080	-23 680
Årets avskrivningar	-3 830	-3 830
Årets försäljningar/utrangeringar	-	8 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 910	-19 080
Utgående redovisat värde	3 830	7 660

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	-	2 212 500
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	-	1 855 000
Stadshypotek	1,49 %	2029-12-30	2029-12-30	1 800 000	1 920 000
Stadshypotek	1,04 %	2027-10-30	2027-10-30	712 500	762 500
Stadshypotek	0,64 %	2024-10-30	2024-10-30	625 000	725 000
Stadshypotek	0,82 %	2025-06-01	2025-06-01	550 000	600 000
Swedbank Hypotek	4,21 %	2030-10-25	2030-10-25	2 156 250	2 356 250
Stadshypotek	4,20 %	2023-12-01	2023-12-01	-	1 284 500
Stadshypotek	0,88 %	2026-03-30	2026-03-30	786 578	826 578
Stadshypotek	1,00 %	2028-06-30	2028-06-30	714 000	794 000
Stadshypotek	1,17 %	2026-12-01	2026-12-01	2 039 375	2 139 375
Stadshypotek	1,07 %	2026-12-30	2026-12-30	1 312 500	1 387 500
Stadshypotek	3,84 %	2028-04-30	2028-04-30	9 687 500	9 937 500
Stadshypotek	4,24 %	2024-12-30	2024-12-30	3 852 500	-
Stadshypotek	4,38 %	2027-09-01	2027-09-01	9 850 000	-
Stadshypotek	4,17 %	2024-12-18	2024-12-18	3 500 000	-
Stadshypotek	4,18 %	2024-12-26	2025-03-26	4 975 000	-
Summa				42 561 203	26 800 703
varav kortfristig del				14 617 500	6 417 000
varav långfristig del				27 943 703	20 383 703

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 planenlig amortering beräknas skulden på befintliga lån uppgå till 34 311 203 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	47 900 000	31 888 500
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	47 900 000	31 888 500

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Jens Zetterstrand

Ulf Jönsson

Eva Björneborn

Susanne Bengtsson

Ewa Albertsson

Jonny Karlsson

Marija Johnsson

Hamid Al-Shabee

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

Elin Johansson
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534843077

Dokument

113 Pantern ÅR 2024 dig sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-12-20 13:14:50 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-21 13:04:12 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 2024-12-20 14:46:18 CET (+0100)

Ulf Jönsson (UJ)
ulf16@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF JÖNSSON"
Signerade 2024-12-20 13:18:53 CET (+0100)

Jonny Karlsson (JK)
jonny.w.karlsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONNY KARLSSON"
Signerade 2024-12-20 13:16:17 CET (+0100)

Eva Björneborn (EB)
evabjorneborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BJÖRNEBORN"
Signerade 2024-12-20 15:54:17 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534843077

Ewa Albertsson (EA) albertsson33@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA ALBERTSSON" Signerade 2024-12-20 17:41:53 CET (+0100)	Susanne Bengtsson (SB) banne77@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE BENGTSSON" Signerade 2024-12-20 21:50:17 CET (+0100)
Marija Johnsson (MJ) maria.johnsson78@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIJA JOHNSON" Signerade 2024-12-20 15:08:45 CET (+0100)	Hamid Al-Shabee (HA) hamid.alshabee@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HAMID AL-SHABEE" Signerade 2024-12-20 14:07:40 CET (+0100)
Elin Johansson (EJ) elli._@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Gun Linnéa Johansson" Signerade 2024-12-20 17:19:32 CET (+0100)	Carl Fagergren (CF) carl.fagergren@borevision.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren" Signerade 2024-12-21 13:04:12 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534843077

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 2023-09-01-2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 2023-09-01-2023-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Johansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534843824

Dokument

113 Pantern RB 2024 dig sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-12-20 13:19:08 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-12-21 13:03:49 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Elin Johansson (EJ)

elli._@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Gun Linnéa Johansson"

Signerade 2024-12-20 17:21:13 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)

carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"

Signerade 2024-12-21 13:03:49 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 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.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne