

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Pantern

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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).

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 det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1949. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna 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

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i april 2020. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Separering av dag- och spillvatten
- Uppfräschning av grönområden
- Påbörjat byte av elstammar

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte av elstammar
- Fasadenrenovering
- Dräneringsarbete
- Relining av avloppsledningar

Ekonomi

Årets resultat blev 1 132 059 kr, jämfört med 983 455 kr förra året. Föreningen har ökat sina intäkter genom avgiftshöjning med 2 % den 1 oktober 2020. Under året har räntekostnaderna varit lägre medan driftkostnaderna varit högre.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2021 var behållningen 2 188 786 kr.

Den 1 oktober 2021 höjdes årsavgifterna med 2 %

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2021.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande ledamöter:

Mathias Högberg, ordförande
Gert Andersson
Eva Björneborn
Marie Elofsson
Ulf Jönsson
Jens Zetterstrand
Joel Kronholm

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

Gert Andersson är föreningens vicevärd.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 12 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 399	5 285	5 180	5 077
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 132	983	894	1 105
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 281	1 345	1 254	915
Soliditet (%)	42 %	40 %	36 %	35 %
Årsavgift (kr/kvm)	815	800	784	768
Drift (kr/kvm)	354	337	328	343
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	175	165	170	-
Lån (kr/kvm)	2 461	2 534	2 681	2 685
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	24 102	21 383	19 280	21 180
Räntekänslighet	3,4 %	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	3 939 162	6 636 882	983 455
Disposition enligt stämmobeslut				983 455	-983 455
Till fond för yttre underhåll			177 000	-177 000	
Från fond för yttre underhåll			-325 608	325 608	
Årets resultat					1 132 059
Vid årets slut	120 495	598 825	3 790 554	7 768 945	1 132 059

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 132 059	983 455
Från fond för yttre underhåll*	325 608	531 634
Till fond för yttre underhåll**	-177 000	-170 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 280 667	1 345 089

* 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	7 768 945
Årets resultat	1 132 059
Balanseras i ny räkning	8 901 004

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		5 398 840	5 284 949
Övriga rörelseintäkter		16 261	20 788
Summa rörelsens intäkter		5 415 101	5 305 737
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 521 894	-2 401 683
Planerat underhåll		-325 608	-531 634
Övriga externa kostnader	3	-232 957	-241 548
Personalkostnader och arvoden	4	-307 571	-236 658
Avskrivningar		-662 174	-662 663
Summa rörelsens kostnader		-4 050 204	-4 074 186
Rörelseresultat		1 364 897	1 231 551
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		514	1 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 352	-249 847
Summa finansiella poster		-232 838	-248 096
Resultat efter finansiella poster		1 132 059	983 455
Årets resultat		1 132 059	983 455

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 392 100	28 541 483
Pågående nyanläggningar	6	58 109	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		29 450 209	28 541 483
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 450 709	28 541 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 043
Övriga fordringar		62 811	75 608
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 188 786	2 258 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 407	32 298
Summa kortfristiga fordringar		2 283 004	2 368 822
Summa omsättningstillgångar		2 283 004	2 368 822
SUMMA TILLGÅNGAR		31 733 713	30 910 805

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</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		3 790 554	3 939 162
Summa bundet eget kapital		4 509 874	4 658 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 768 945	6 636 882
Årets resultat		1 132 059	983 455
Summa fritt eget kapital		8 901 004	7 620 337
Summa eget kapital		13 410 878	12 278 819
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 223 328	14 995 250
Summa långfristiga skulder		12 223 328	14 995 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 303 500	3 050 078
Leverantörsskulder		252 628	77 835
Aktuella skatteskulder		16 409	15 268
Övriga skulder		4 934	3 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 036	489 936
Summa kortfristiga skulder		6 099 507	3 636 736
Summa skulder		18 322 835	18 631 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 733 713	30 910 805

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,87 %
- 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 21,4 % 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

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 083 488	4 983 768
Hyror	315 352	301 181
	<u>5 398 840</u>	<u>5 284 949</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 755	8 626
Övriga intäkter	11 506	12 162
	<u>16 261</u>	<u>20 788</u>
Summa	5 415 101	5 305 737

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	1 029 496	967 271
Vatten	215 610	209 948
Renhållning	76 770	72 412
Löpande underhåll	206 850	182 848
Fastighetsservice	583 079	562 576
Fastighetsförsäkring	94 087	92 320
Kommunikation	156 894	153 698
Fastighetsavgift/-skatt	159 108	160 610
Summa	2 521 894	2 401 683

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kontorsmaterial	-	1 770
Förvaltningskostnader	180 922	177 643
Juridiska kostnader	-	57
Arvode extern revisor	10 500	10 500
Medlemsverksamhet	41 535	51 578
Summa	232 957	241 548

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön	132 908	112 900
Styrelsearvode	115 000	70 850
Ersättning utöver styrelsearvode	-	9 200
Milersättning	-	533
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	2 000	-
Övriga kostnader	1 188	1 238
Förändring semesterlöneskuld	9 936	847
Sociala kostnader	43 540	38 090
Summa	307 571	236 658

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 934 373	33 934 373
Årets investeringar	1 512 791	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 447 164	33 934 373
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 525 890	-13 863 227
Årets avskrivningar	-662 174	-662 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 188 064	-14 525 890
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående redovisat värde	29 392 100	28 541 483
varav byggnader	20 259 100	19 408 483
varav mark	9 133 000	9 133 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Årets investering avser separering av dag- och spillvatten etapp 2.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	48 000 000	28 000 000	76 000 000
Hyreshus lokaler	1 175 000	-	1 175 000
Summa	49 175 000	28 000 000	77 175 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Årets anskaffningar	58 109	-
Vid årets slut	58 109	-

Föreningen har påbörjat byte av elstammar. Beräknad slutkostnad för projektet uppgår till 1,5 miljoner kronor och beräknas vara klart sista januari 2022.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 680	23 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 680	23 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 680	-23 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 680	-23 680
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 362 500	2 437 500
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 135 000	2 275 000
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	2021-12-30	2 160 000	2 280 000
Stadshypotek	1,49 %	2020-10-30	2020-10-30	-	512 500
Stadshypotek	1,04 %	2027-10-30	2027-10-30	862 500	912 500
Stadshypotek	0,64 %	2024-10-30	2024-10-30	925 000	-
Stadshypotek	0,82 %	2025-06-01	2025-06-01	700 000	737 500
Swedbank Hypotek	1,28 %	2022-10-25	2022-10-25	2 756 250	2 956 250
Swedbank Hypotek	1,34 %	2021-11-25	2021-11-25	2 312 500	2 405 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-12-01	2022-12-01	1 452 500	1 548 500
Stadshypotek	0,88 %	2026-03-30	2026-03-30	906 578	946 578
Stadshypotek	1 %	2028-06-30	2028-06-30	954 000	1 034 000
Summa				17 526 828	18 045 328

varav kortfristig del 5 303 500 3 050 078

varav långfristig del 12 223 328 14 995 250

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 uppgå till 12 309 328 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	25 371 840	25 371 840
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	25 371 840	25 371 840

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2021-12-09.

Mathias Högberg

Gert Andersson

Eva Björneborn

Marie Elofsson

Ulf Jönsson

Jens Zetterstrand

Joel Kronholm

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

Agneta Johansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557459248254

Dokument

113 Pantern årsredovisning 2021 digital signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-12-10 11:49:50 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-12-17 13:36:06 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Mathias Högberg (MH)

mathogberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATHIAS HÖGBERG"

Signerade 2021-12-13 18:16:21 CET (+0100)

Ulf Jönsson (UJ)

ulf16@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
JÖNSSON"

Signerade 2021-12-13 18:17:18 CET (+0100)

Gert Andersson (GA)

jatte1400@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT ANDERSSON"

Signerade 2021-12-13 18:16:36 CET (+0100)

Eva Björneborn (EB)

evabjorneborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
BJÖRNEBORN"

Signerade 2021-12-13 18:16:59 CET (+0100)

Marie Elofsson (ME)

majsan.elifsson@gmail.com

Jens Zetterstrand (JZ)

jens.zetterstrand@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557459248254



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE ELOFSSON"
Signerade 2021-12-10 12:21:05 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens
Zetterstrand"
Signerade 2021-12-13 18:17:32 CET (+0100)

Joel Kronholm (JK)
joel.kronholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Joel Kronholm"
Signerade 2021-12-13 18:19:46 CET (+0100)

Agneta Johansson (AJ)
agneta.johansson@mildef.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNETA JOHANSSON"
Signerade 2021-12-13 19:38:06 CET (+0100)

Per-Erik Gillberg (PG)
per-erik.gillberg@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gillberg"
Signerade 2021-12-17 13:36:06 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



Verifikat

Transaktion 09222115557459248254

på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pantern i Helsingborg, org.nr. 74300-0989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pantern i Helsingborg för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker 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 2020-09-01 - 2021-08-31 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

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Johansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557459666007

Dokument

113 Pantern Revisionsberättelse 2021.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-12-16 16:49:10 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-12-17 13:35:39 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Agneta Johansson (AJ)

agneta.johansson@mildef.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA JOHANSSON"

Signerade 2021-12-16 17:00:49 CET (+0100)

Per-Erik Gillberg (PG)

per-erik.gillberg@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Gillberg"

Signerade 2021-12-17 13:35:39 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>



[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrätthavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrätthavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne