

# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

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 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).

## 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](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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](http://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 2019-09-01 - 2020-08-31.

## 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 m<sup>2</sup>, 14 lokaler på totalt 875 m<sup>2</sup> 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) samt renoverat utemiljön (2013 & 2015).

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i mars 2020. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Renovering av styrelserum och samlingslokal
- OVK

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Renovering fasadtegel
- Byte tvättutrustning
- Installation av fiber

#### Ekonomi

Årets resultat blev 983 455 kr, jämfört med 893 726 kr förra året. Föreningen har ökat sina intäkter genom avgiftshöjning med 2 % den 1 oktober 2019. Under året har räntekostnaderna varit lägre medan driftskostnaderna varit högre.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2020 var behållningen 2 258 873 kr.

Den 1 oktober 2020 höjdes årsavgifterna med 2 %



## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande ledamöter:

Tage Dohn, ordförande  
Gert Andersson  
Eva Björneborn  
Marie Elofsson  
Marcus Karlsson  
Jens Zetterstrand  
Mathias Högberg

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 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 113. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

|                                               | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 5 285  | 5 180  | 5 077  | 4 988  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 983    | 894    | 1 105  | 394    |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 1 345  | 1 254  | 915    | 671    |
| Soliditet (%)                                 | 40 %   | 36 %   | 35 %   | 31 %   |
| Årsavgift (kr/kvm)                            | 800    | 784    | 768    | 753    |
| Drift (kr/kvm)                                | 337    | 328    | 343    | 344    |
| Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)          | 165    | 170    | -      | -      |
| Lån (kr/kvm)                                  | 2 534  | 2 681  | 2 685  | 2 811  |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                     | 21 383 | 19 280 | 21 180 | 17 136 |
| Räntekänslighet                               | 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 %

es

Handwritten signatures and initials: MK, EB, JZ, and others.

### Förändring Eget kapital

|                                 | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                | 120 495         | 598 825                        | 4 300 796                       | 5 381 522                      | 893 726                   |
| Disposition enligt stämmobeslut |                 |                                |                                 | 893 726                        | -893 726                  |
| Till fond för yttre underhåll   |                 |                                | 170 000                         | -170 000                       |                           |
| Från fond för yttre underhåll   |                 |                                | -531 634                        | 531 634                        |                           |
| Årets resultat                  |                 |                                |                                 |                                | 983 455                   |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>120 495</b>  | <b>598 825</b>                 | <b>3 939 162</b>                | <b>6 636 882</b>               | <b>983 455</b>            |

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|                                                |                  |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat                                 | 983 455          | 893 726          |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 531 634          | 559 992          |
| Till fond för yttre underhåll**                | -170 000         | -200 000         |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>1 345 089</b> | <b>1 253 718</b> |

\* 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            | 6 636 882        |
| Årets resultat                 | 983 455          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>7 620 337</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

3

17  
SB Mtt  
GAJ JC

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | 1   |                           |                           |
| Nettoomsättning                            |     | 5 284 949                 | 5 180 137                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 20 788                    | 21 103                    |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |     | 5 305 737                 | 5 201 240                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Drift                                      | 2   | -2 401 683                | -2 338 405                |
| Planerat underhåll                         |     | -531 634                  | -559 992                  |
| Övriga externa kostnader                   | 3   | -241 548                  | -247 545                  |
| Personalkostnader och arvoden              | 4   | -236 658                  | -227 596                  |
| Avskrivningar                              |     | -662 663                  | -662 663                  |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |     | -4 074 186                | -4 036 201                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>1 231 551</b>          | <b>1 165 039</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 1 751                     | 3 430                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -249 847                  | -274 743                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | -248 096                  | -271 313                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>983 455</b>            | <b>893 726</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>983 455</b>            | <b>893 726</b>            |

87

AK  
SB LK  
GA 072

## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 28 541 483        | 29 204 146        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6   | -                 | -                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>28 541 483</b> | <b>29 204 146</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 7   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>28 541 983</b> | <b>29 204 646</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |     | 2 043             | -                 |
| Övriga fordringar                              |     | 75 608            | 177 570           |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                 |     | 2 258 873         | 1 745 164         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 32 298            | 31 749            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>2 368 822</b>  | <b>1 954 483</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 368 822</b>  | <b>1 954 483</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>30 910 805</b> | <b>31 159 129</b> |

8

SB HSB  
GA 072 78

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 120 495           | 120 495           |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 598 825           | 598 825           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 939 162         | 4 300 796         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>4 658 482</b>  | <b>5 020 116</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 6 636 882         | 5 381 522         |
| Årets resultat                               |     | 983 455           | 893 726           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>7 620 337</b>  | <b>6 275 248</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>12 278 819</b> | <b>11 295 364</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 14 995 250        | 17 011 328        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>14 995 250</b> | <b>17 011 328</b> |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 3 050 078         | 2 077 500         |
| Leverantörsskulder                           |     | 77 835            | 273 377           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 15 268            | 7 631             |
| Övriga skulder                               |     | 3 619             | 5 528             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 489 936           | 488 401           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 636 736</b>  | <b>2 852 437</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>18 631 986</b> | <b>19 863 765</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>30 910 805</b> | <b>31 159 129</b> |

CB

MS  
SB  
GA  
JZ

## 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                               | 1,95 %    |
| - 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.

MS  
M  
CA 22

## Not 1 Rörelsens intäkter

|                               | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 4 983 768                 | 4 886 070                 |
| Hyror                         | 301 181                   | 294 067                   |
|                               | <u>5 284 949</u>          | <u>5 180 137</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 8 626                     | 6 957                     |
| Övriga intäkter               | 12 162                    | 14 146                    |
|                               | <u>20 788</u>             | <u>21 103</u>             |
| <b>Summa</b>                  | <b>5 305 737</b>          | <b>5 201 240</b>          |

## Not 2 Drift

|                         | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                      | 133 630                   | 134 454                   |
| Uppvärmning             | 833 641                   | 888 488                   |
| Vatten                  | 209 948                   | 188 152                   |
| Renhållning             | 72 412                    | 69 101                    |
| Löpande underhåll       | 182 848                   | 104 111                   |
| Fastighetservice        | 562 576                   | 553 333                   |
| Fastighetsförsäkring    | 92 320                    | 88 454                    |
| Kommunikation           | 153 698                   | 166 016                   |
| Fastighetsavgift/-skatt | 160 610                   | 146 296                   |
| <b>Summa</b>            | <b>2 401 683</b>          | <b>2 338 405</b>          |

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial       | 1 770                     | 4 541                     |
| Förvaltningskostnader | 177 643                   | 187 268                   |
| Juridiska kostnader   | 57                        | 1 606                     |
| Arvode extern revisor | 10 500                    | 13 863                    |
| Medlemsverksamhet     | 51 578                    | 40 267                    |
| <b>Summa</b>          | <b>241 548</b>            | <b>247 545</b>            |

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                  | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön                              | 112 900                   | 112 320                   |
| Styrelsearvode                   | 70 850                    | 82 800                    |
| Ersättning utöver styrelsearvode | 9 200                     | -                         |
| Milersättning                    | 533                       | -                         |
| Föreningsvald revisor            | 3 000                     | -                         |
| Övriga kostnader                 | 1 238                     | 1 341                     |
| Förändring semesterlöneskuld     | 847                       | -20 710                   |
| Sociala kostnader                | 38 091                    | 51 845                    |
| <b>Summa</b>                     | <b>236 658</b>            | <b>227 596</b>            |

### Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd.

3

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EB", "M", "JZ", and others.

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 33 934 373        | 31 596 207        |
| Årets investeringar                              | -                 | 2 338 166         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 33 934 373        | 33 934 373        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -13 863 227       | -13 200 564       |
| Årets avskrivningar                              | -662 663          | -662 663          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -14 525 890       | -13 863 227       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 9 133 000         | 9 133 000         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 9 133 000         | 9 133 000         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>28 541 483</b> | <b>29 204 146</b> |
| varav byggnader                                  | 19 408 483        | 20 071 146        |
| varav mark                                       | 9 133 000         | 9 133 000         |

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

### 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         |
| <b>Summa</b>      | <b>49 175 000</b> | <b>28 000 000</b> | <b>77 175 000</b> |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| 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    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MK", "EB", "JZ", and others.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek          | 1,54 % | 2023-12-30     | 2023-12-30   | 2 437 500         | 2 512 500         |
| Stadshypotek          | 1,54 % | 2023-12-30     | 2023-12-30   | 2 275 000         | 2 415 000         |
| Stadshypotek          | 1,35 % | 2021-12-30     | 2021-12-30   | 2 280 000         | 2 400 000         |
| Stadshypotek          | 1,49 % | 2020-10-30     | 2020-10-30   | 512 500           | 612 500           |
| Stadshypotek          | 1,04 % | 2027-10-30     | 2027-10-30   | 912 500           | 962 500           |
| Swedbank Hypotek      | 1,29 % | 2019-09-28     | 2019-09-28   | löst lån          | 1 114 000         |
| Stadshypotek          | 1,43 % | 2021-06-01     | 2021-06-01   | 737 500           | 787 500           |
| Swedbank Hypotek      | 1,28 % | 2022-10-25     | 2022-10-25   | 2 956 250         | 3 156 250         |
| Swedbank Hypotek      | 1,34 % | 2021-11-25     | 2021-11-25   | 2 405 000         | 2 497 500         |
| Stadshypotek          | 1,41 % | 2022-12-01     | 2022-12-01   | 1 548 500         | 1 644 500         |
| Stadshypotek          | 0,95 % | 2021-03-30     | 2021-03-30   | 946 578           | 986 578           |
| Stadshypotek          | 1 %    | 2028-06-30     | 2028-06-30   | 1 034 000         | nytt lån          |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>18 045 328</b> | <b>19 088 828</b> |
| varav kortfristig del |        |                |              | 3 050 078         | 2 077 500         |
| varav långfristig del |        |                |              | 14 995 250        | 17 011 328        |

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 12 827 828 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

|                                                         | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 25 371 840        | 25 371 840        |
| Varav obelånade                                         | -                 | -                 |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>25 371 840</b> | <b>25 371 840</b> |

EB  
GA  
32

## Underskrifter

Helsingborg, 2021 01 15



Tage Dohn



Gert Andersson



Eva Björneborn



Marie Elofsson



Marcus Karlsson



Jens Zetterstrand



Mathias Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 25-01-2021



Agneta Johansson  
Av föreningen vald revisor



CAMILLA BACKLUND  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# 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 20190901-20200831.

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 2020 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 revisionssed 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. 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 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

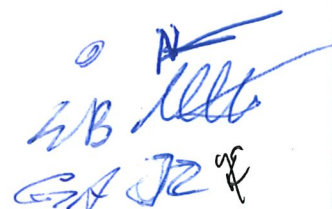
Helsingborg den 25/1 2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Agneta Johansson  
Av föreningen vald revisor



## 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.

## This image shows a single page 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.

## 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 bostadsrättshavarnas 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 bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne