

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

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 vardagar mellan klockan 12–14 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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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) samt renoverat utemiljön (2013 & 2015).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne tillsammans med styrelsen i maj 2019. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Separering av dag- och spillvatten i Pantern.
- Byte av värmekulvert under Jönköpingsgatan.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Separering av dag- och spillvatten i Jaguaren.
- Reparation av av fogar på tegelfasader
- Målning och tätning av balkonger.

Planerar för indragning av fiber.

Ekonomi

Årets resultat blev 893 726 kr, jämfört med 1 105 467 kr förra året. Skillnaden beror främst på att föreningen genomfört lite större underhållsåtgärder i år. Föreningen har genom minskad låneskuld och lägre ränta minskat sina räntekostnader med cirka 85 000 kr. Föreningen har även ökat sina intäkter genom avgiftshöjning med 2 % den 1 oktober 2018. År 2019 görs samma avgiftshöjning.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2019.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande ledamöter:

Tage Dohn, ordförande
Gert Andersson
Eva Björneborn
Marie Elofsson
Karl Fältman

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 13 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 180	5 077	4 988	4 936
Resultat efter finansiella poster (tkr)	894	1 105	394	507
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 254	915	671	725
Soliditet (%)	36 %	35 %	31 %	29 %
Årsavgift (kr/kvm)	784	768	753	745
Drift (kr/kvm)	328	343	344	320
Lån (kr/kvm)	2 681	2 685	2 811	2 972
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 280	21 180	17 136	14 941

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.

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	120 495	598 825	4 660 788	3 916 063	1 105 467
Disposition enligt stämmobeslut				1 105 467	-1 105 467
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Från fond för yttre underhåll			-559 992	559 992	
Årets resultat					893 726
Vid årets slut	120 495	598 825	4 300 796	5 381 522	893 726



Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	893 726	1 105 467
Från fond för yttre underhåll*	559 992	10 000
Till fond för yttre underhåll**	-200 000	-200 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 253 718	915 467

* 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	5 381 522
Årets resultat	893 726
Balanseras i ny räkning	6 275 248

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		5 180 137	5 077 472
Övriga rörelseintäkter		21 103	74 913
Summa rörelsens intäkter		5 201 240	5 152 385
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 338 405	-2 445 298
Planerat underhåll		-559 992	-10 000
Övriga externa kostnader	3	-247 545	-253 777
Personalkostnader och arvoden	4	-227 596	-373 977
Avskrivningar		-662 663	-607 019
Summa rörelsens kostnader		-4 036 201	-3 690 071
Rörelseresultat		1 165 039	1 462 314
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 430	3 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 743	-360 087
Summa finansiella poster		-271 313	-356 847
Resultat efter finansiella poster		893 726	1 105 467
Årets resultat		893 726	1 105 467



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 204 146	27 528 644
Pågående nyanläggningar	6	-	115 209
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		29 204 146	27 643 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 204 646	27 644 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 104
Övriga fordringar		177 570	173 240
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 745 164	2 255 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 749	43 585
Summa kortfristiga fordringar		1 954 483	2 473 399
Summa omsättningstillgångar		1 954 483	2 473 399
SUMMA TILLGÅNGAR		31 159 129	30 117 752

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</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		4 300 796	4 660 788
Summa bundet eget kapital		5 020 116	5 380 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 381 522	3 916 063
Årets resultat		893 726	1 105 467
Summa fritt eget kapital		6 275 248	5 021 530
Summa eget kapital		11 295 364	10 401 638
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 011 328	18 147 328
Summa långfristiga skulder		17 011 328	18 147 328
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 077 500	969 500
Leverantörsskulder		273 377	83 611
Aktuella skatteskulder		7 631	8 225
Övriga skulder		5 528	6 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488 401	500 651
Summa kortfristiga skulder		2 852 437	1 568 786
Summa skulder		19 863 765	19 716 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 159 129	30 117 752

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 22 % 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

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 886 070	4 790 194
Hyror	294 067	287 278
	5 180 137	5 077 472
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	6 957	4 518
Övriga intäkter	14 146	70 395
	21 103	74 913
Summa	5 201 240	5 152 385

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	134 454	126 951
Uppvärmning	888 488	940 606
Vatten	188 152	240 542
Renhållning	69 101	69 143
Löpande underhåll	104 111	130 914
Fastighetsservice	553 333	551 586
Fastighetsförsäkring	88 454	86 226
Kommunikation	166 016	153 033
Fastighetsavgift/-skatt	146 296	146 297
Summa	2 338 405	2 445 298

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kontorsmaterial	4 541	5 946
Förvaltningskostnader	187 268	178 512
Advokatkostnader	1 606	-
Arvode extern revisor	13 863	9 863
Medlemsverksamhet	40 267	59 456
Summa	247 545	253 777

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön	112 320	159 884
Styrelsearvode	82 800	88 600
Ersättning utöver styrelsearvode		10 000
Övriga kostnader	1 341	
Förändring semesterlöneskuld	-20 710	28 181
Sociala kostnader	51 845	87 312
Summa	227 596	373 977

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd.



Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 596 207	31 596 207
Årets investeringar	2 338 166	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 934 373	31 596 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 200 563	-12 596 354
Årets avskrivningar	-662 664	-604 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 863 227	-13 200 563
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 133 000	9 133 000
Utgående redovisat värde	29 204 146	27 528 644
varav byggnader	20 071 146	18 395 644
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
Summa	49 175 000	28 000 000	77 175 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	115 209	-
Årets anskaffningar	2 222 957	115 209
Överfört till om- och tillbyggnader	-2 338 166	-
Vid årets slut	-	115 209

Separering av dagvatten och spillvatten för Pantern är klart under räkenskapsår 2019.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 680	23 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 680	23 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 680	-20 870
Årets avskrivningar	-	-2 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 680	-23 680
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 512 500	2 587 500
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 415 000	2 520 000
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	2021-12-30	2 400 000	2 555 000
Stadshypotek	1,49 %	2020-10-30	2020-10-30	612 500	712 500
Stadshypotek	0,60 %	2019-10-16	2019-10-16	962 500	1 023 578
Swedbank Hypotek	0,96 %	2019-09-28	2019-09-28	1 114 000	1 194 000
Stadshypotek	1,43 %	2021-06-01	2021-06-01	787 500	837 500
Swedbank Hypotek	1,28 %	2022-10-25	2022-10-25	3 156 250	3 356 250
Swedbank Hypotek	1,34 %	2021-11-25	2021-11-25	2 497 500	2 590 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-12-01	2022-12-01	1 644 500	1 740 500
Stadshypotek	0,95 %	2021-03-30	2021-03-30	986 578	nytt lån
Summa				19 088 828	19 116 828
varav kortfristig del				2 077 500	969 500
varav långfristig del				17 011 328	18 147 328

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 13 871 328 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	25 371 840	25 371 840
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	25 371 840	25 371 840



Underskrifter

Helsingborg, 19 - 12 - 16 .



Tage Dohn



Gert Andersson



Eva Björneborn

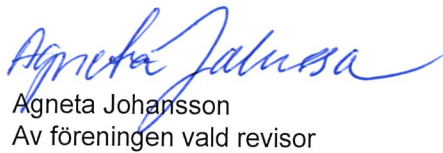


Marie Elofsson



Karl Fältman

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 - 12 - 2019



Agneta Johansson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
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 20180901-20190831.

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 2019 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 20180901-20190831 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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:

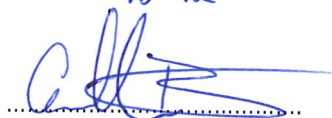
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 18 / 12 - 2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Agneta Johansson

Av föreningen vald revisor

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or printed text on the page.

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting 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 översiktsbild 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