



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF PETTERSBERG

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Pettersberg i Södertälje, 769600-4634 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjädern 28, som färdigställdes år 2002. Fastigheten består av 5 bostadshus, en friliggande byggnad med 2 tvättstugor och fastighetsförråd, garage- och parkeringsplatser samt grönområden. Föreningen äger marken som byggnaden står på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB.

Bostäder och lokaler

Samtliga 73 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7 185 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 95 bilplatser. För uthyrning finns 53 garage och 33 parkeringsplatser, samtliga med uttag för motorvärmare förutom sex parkeringsplatser och fyra garage som istället har laddstolpe för elbil. Därutöver finns nio avgiftsbelagda besöksplatser samt 53 förråd.

Styrelse

Peter Rohberg	Ordförande, sekreterare
Jan-Peter Löppe	Ledamot, vice ordförande
Ulla Karlsson	Ledamot, studieorganisatör
Ylva Lundberg Rosell	Ledamot
Magnus Sjöstrand	Ledamot
Arne Ek	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Marina Brunsärn med Ingalill Lewerth som ersättare samt Lena Zozulyak BoRevision Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Sören Lekberg, sammankallande, samt Birgitta Olsson och Tomas Berger.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-24 vid vilken stämman bl a beslutade att anta nya stadgar (HSBs normalstadgar 2023 med vissa anpassningar), att föreningslokalen kompletteras med dusch samt att ett plank uppförs mellan övre och nedre parkeringen.

Extra stämma avhölls 2023-12-14 för fastställande av antagande av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2023-09-10.

Årets utförda investeringar

Under året har den gemensamma föreningslokalen återställts och renoverats efter en vattenskada. Lokalen är numera godkänd för upp till 50 personer.

Ett större projekt har genomförts under året vilket omfattat målning av takdetaljer, utbyte och målning av balkongstolpar, målning av balkongräcken och -tak samt mellanväggar och fönsterpartier av trä. För att finansiera detta så togs ett nytt lån om 3 000 000 kr.

Utöver detta har även varmvattencirkulationspumpen bytts ut.

Värmeanläggningen har justerats in och termostater har bytts i samtliga lägenheter för att förbättra värmekomforten och minska värmekostnaderna.

Ytterligare 6 laddpunkter för elbilsladdning, varav 4 i garage, har installerats under året. För halva investeringsbeloppet har föreningen erhållit bidrag från Naturvårdsverket.

Årets utförda underhåll

Underhåll av två runda gavelfönster, fogning av åtta gavelfönster samt ett entréfönster.

Vattenavrinningen har åtgärdats på ett antal terrasser och flera av gavelfönstren plåtbeklänts för att undvika vatteninträngning.

Kontrollmätning av balkonger.

Beskärning av träd.

Slamsugning av dagvattenbrunnar.

Årsavgifter

Inför 2023 presenterade styrelsen en rad åtgärder för att minska föreningens kostnader. Värmesystemet har under året injusterats och radiatortermostaterna har bytts ut, en varmvattenläcka som identifierats har lagats och ett antal tjänsteavtal sågs över och handlades upp inför året. En stor del av de förväntade besparingarna äts dock upp av kraftiga prishöjningar och indexreglering av avtal.

Nivå på årsavgifterna utgår från framtida kassaflöden för investeringar i stället för avskrivningar. För 2023 höjdes avgifterna med 5 %.

Inför 2024 höjdes avgifterna med 5 %.

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelse skett. Föreningen hade 107 medlemmar vid årets utgång.

Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna via ett nyhetsbrev. Samtliga medlemmar bjöds också in till ett informationsmöte 2023-12-14 där styrelsen informerade om budget och årsavgifter för 2024 samt den långsiktiga kostnadsutvecklingen för föreningen.

Under året anordnades gemensam trädgårdsdag både under våren och hösten. Vid dessa tillfällen har medlemmar samlats för att tillsammans sköta delar av trädgården samt gemensam fika och grillning.

Styrelsen har under året beslutat om uppdaterade ordningsregler, personuppgiftshanterings-policy, parkeringspolicy, en uppdaterad brandskyddsinformation till medlemmarna samt ett helt nytt regelverk för renovering och ombyggnation.

Planerade åtgärder

I underhållsplanen för 2024 ligger att vissa takdetaljer målas, linjemarkeringar på parkeringsplatser förnyas, tvättstugan målas om utvändigt, kodlåssystemet ses över och vissa yttre mark- och trädgårdsarbeten utförs.

Utöver detta planeras ytterligare åtgärder för gavelfönster. Detta bedöms kunna finansieras utan att föreningen tar ett nytt lån.

Under åren 2025-27 ligger ett antal större underhållsåtgärder i planen. Bland annat ommålning av fasader och renovering av trapphus. För att finansiera dessa åtgärder kommer föreningen att behöva ta nya lån.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	48 929 100	10 759 900	4 195 983	-1 815 164	-951 129
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			558 000	-558 000	
Uttag ur yttre fond			-113 875	113 875	
Balanseras i ny räkning				-951 129	951 129
Årets resultat					-582 301
Vid årets utgång	48 929 100	10 759 900	4 640 108	-3 210 418	-582 301

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	6 723 518	6 347 739	5 858 726	5 607 360	5 576 766
Årets resultat	-582 301	-951 129	-534 371	-275 173	-937 903
Årets kassaflöde	-89 399	-15 256	32 733	11 281	-216 131
Soliditet %	56	58	57	57	58
Likviditet %	94	100	100	115	97
Snittränta lån den 31/12 %	1,6	1,4	1,7	1,7	2
Räntekänslighet %	8,1	8,2	8,6	9	8,8
Årsavgift i kr/ kvm	784	747	728	714	714
Skuldsättning i kr/ kvm	6 352	6 096	6 253	6 415	6 292
Sparande i kr/ kvm	274	173	220	238	182
Energikostnad i kr/ kvm	182	205			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, el och vatten minskat med IMD intäkten, delat med total boyta och lokalyta. Fr o m 2022 har nyckeltalet ändrats så att även kostnaden för vatten inkluderas.

Upplysning angående årets förlust

Årsavgiften tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning. Däremot täcker årsavgiften föreningens rörelse- och finansiella kostnader, samt avsättning för framtida underhåll och investeringar.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 210 418
Årets resultat	-582 302
Summa	-3 792 720

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-252 866
Överföring till yttre fond	485 000
Balanseras i ny räkning	-4 024 854
Summa	-3 792 720

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 561 988	6 032 049
Övriga rörelseintäkter	3	161 530	315 690
Summa rörelseintäkter		6 723 518	6 347 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 498 272	-3 883 709
Övriga externa kostnader	5	-416 884	-450 126
Underhåll enligt plan	6	-252 866	-113 875
Personalkostnader och arvoden	7	-157 680	-146 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 294 869	-2 077 488
Rörelseresultat		102 947	-323 561
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 549	9 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 797	-637 270
Resultat efter finansiella poster		-582 301	-951 129
Årets resultat		-582 301	-951 129

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	105 143 065	103 769 584
Inventarier, verktyg och installationer	9	18 404	26 974
		<u>105 161 469</u>	<u>103 796 558</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 161 969</u>	<u>103 797 058</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 894	-
Övriga fordringar	10	47 118	63 982
Aktuell skattefordran		6 105	11 215
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 870 900	1 960 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	349 171	417 570
		<u>2 281 188</u>	<u>2 453 708</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	808	166
Summa omsättningstillgångar		<u>2 281 996</u>	<u>2 453 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>107 443 965</u>	<u>106 250 932</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 929 100	48 929 100
Upplåtelseavgifter		10 759 900	10 759 900
Fond för yttre underhåll		4 640 108	4 195 983
		<u>64 329 108</u>	<u>63 884 983</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 210 418	-1 815 164
Årets resultat		-582 301	-951 129
		<u>-3 792 719</u>	<u>-2 766 293</u>
Summa eget kapital		<u>60 536 389</u>	<u>61 118 690</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	29 501 336	42 669 346
		<u>29 501 336</u>	<u>42 669 346</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 138 010	1 130 000
Leverantörsskulder		345 548	253 726
Övriga kortfristiga skulder	14	-	65 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	922 682	1 013 866
		<u>17 406 240</u>	<u>2 462 896</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>107 443 965</u>	<u>106 250 932</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-582 301	-951 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 294 869	2 077 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 712 568	1 126 359
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		82 479	-184 321
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-64 666	210 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 730 381	1 152 731
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 659 780	-37 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 659 780	-37 987
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 000 000	
Amortering av lån		-1 160 000	-1 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 840 000	-1 130 000
Årets kassaflöde		-89 399	-15 256
Likvida medel vid årets början		1 961 107	1 976 363
Likvida medel vid årets slut		1 871 708	1 961 107

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,54 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	5 633 052	5 364 840
Hyrer, förråd	93 825	81 325
Hyrer, garage	259 260	261 760
Hyrer, P-platser	105 450	79 380
Hyrer, övriga objekt	2 555	875
Förbrukningavgifter, el	357 465	196 795
Hyresbortfall	-23 615	-19 665
Elstöd	93 515	-
Återbäring HSB Södertälje	-	23 602
Övriga intäkter	40 481	43 137
Summa	6 561 988	6 032 049

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	161 530	315 690
Summa	161 530	315 690

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	394 175	255 062
Fastighetsskötsel	913 544	822 976
Försäkringar	148 556	129 553
Kabel-tv/ bredband	157 001	155 671
Kommunal fastighetsavgift	164 817	159 707
Löpande underhåll	198 978	262 546
Försäkringsärenden	135 867	594 490
Sophantering	106 179	111 986
Uppvärmning	971 969	1 078 671
Skattereduktion förnybar el	-18 000	-36 000
Vatten och avlopp	288 524	335 048
Övrigt	36 662	13 999
Summa	3 498 272	3 883 709

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	192 666	173 652
Föreningsverksamhet	13 385	41 069
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 119	6 275
Konsultarvoden	8 925	-
Kreditupplysningar	2 781	469
Kontorsmaterial och trycksaker	3 188	12 603
Medlemsavgift HSB	26 900	26 900
Pantförskrivningsavgifter	5 733	4 825
Postbefordran	5 475	-
Revisionsarvoden	12 775	14 650
Telefoni	19 290	14 984
Vicevärd/ förvaltare	93 752	57 815
Överlåtelseavgifter	9 188	4 813
Övriga förvaltningskostnader	6 755	82 548
Övrigt	11 952	9 523
Summa	416 884	450 126

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll tak	-	59 000
Underhåll entréer	-	54 875
Underhåll fönster	132 586	-
Underhåll balkonger	96 256	-
Underhåll dagvattenbrunnar	10 899	-
Underhåll markytor	13 125	-
Summa	252 866	113 875

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	62 000	61 998
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	5 000
Mötesarvoden	57 250	49 700
Arbetsgivaravgifter	29 230	26 604
Övriga personalkostnader	4 200	2 800
Summa	157 680	146 102

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2121.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2002
Fastighetsbeteckning: Tjädern 28

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 917 961	128 917 961
Ingående anskaffningsvärden mark	5 886 000	5 886 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	37 988	
Årets investering byggnader	3 615 660	
Årets investering markanläggning	44 120	37 988
Årets utrangeringar	-274 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 227 129	134 841 949
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 072 365	-29 003 447
Årets avskrivningar	-2 104 402	-2 068 918
Årets utrangeringar	92 703	
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 084 064	-31 072 365
Redovisat värde vid årets slut	105 143 065	103 769 584
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 892 000	1 892 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	2 990 000	2 990 000
Summa	144 882 000	144 882 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	156 839	156 839
	156 839	156 839
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-129 865	-121 294
-Årets avskrivning	-8 570	-8 571
	-138 435	-129 865
Redovisat värde vid årets slut	18 404	26 974

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 761	63 982
Momsfordran	19 357	-
Summa	47 118	63 982

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	313 130	392 570
Upplupna intäkter	36 041	25 000
Summa	349 171	417 570

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	808	166
Summa	808	166

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,84	2029-06-20	10 158 959	10 206 959
Swedbank Hypotek	1,98	2025-10-24	8 591 795	9 423 795
Swedbank Hypotek	0,74	2024-11-25	11 978 010	12 098 010
Swedbank Hypotek	1,27	2027-05-25	11 910 582	12 070 582
Swedbank Hypotek	4,59	2024-02-28	3 000 000	-
Summa			45 639 346	43 799 346
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 160 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			14 978 010	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			29 501 336	

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	4 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	39 839 346

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000
Summa	49 200 000	49 200 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	-	16 140
Personalens källskatt	-	21 005
Redovisningskonto för moms	-	28 159
Summa	-	65 304

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	550 375	555 252
Upplupna räntekostnader	74 557	63 752
Övriga upplupna kostnader	297 750	394 862
	922 682	1 013 866

Underskrifter

Via digital signering

.....
Peter Rohberg

.....
Jan-Peter Löppe

.....
Ulla Karlsson

.....
Magnus Sjöstrand

.....
Ylva Lundberg Rosell

.....
Arne Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Marina Brunsärn
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pettersberg i Södertälje, org.nr. 769600-4634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pettersberg i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Pettersberg i Södertälje för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marina Brunsärn
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

NOTERINGAR

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje