



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF PETUNIAN

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 slutändan 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

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Petunian i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 716449-5298 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lobelian 34, 41, 51 och 58	1997-08-25	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 973
Totalt 36 objekt		2 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 18 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Lobelian GA:1	G:A	717910-1881	36 / 66	Träfflokal, Parkförråd, Sophanteringshus, Spillvatten- dagvatten-och vattenledningar, Elektrisk utomhusbelysning, Kabeltv-nät, Gator, Gång-och cykelvägar, Naturmark, Gräsmattor och planteringar, Parkeringsytor, Plattbelagda ytor, Lekplatser, Bullervall.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Liselott Andersson	Ordförande	2025-10-26	
Liselott Andersson	Ledamot	2018-06-03	
Roger Palm	Ledamot	2019-05-08	
Annette Gustafsson	Ledamot	2022-07-26	
Inga-Lill Nilsson	Ledamot	2025-04-14	
Kjell Sjungemark	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2020-06-08	
Teija Renko	Ordförande	2015-10-01	2025-10-26

Under pågående mandatperiod har den tidigare ordföranden lämnat styrelsen på grund av flytt.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anette Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselott Andersson, Inga-Lill Nilsson och Roger Palm.

Revisorer har varit Ruzica Kovacek vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Elisabet Palm (sammankallande), och Olivera Manovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-31. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025. Ingen höjning av årsavgiften planeras för 2026.

Föreningens ekonomi fortsätter att förbättras tack vare lägre räntekostnader. Den redovisade förlusten minskar till ca 190 tkr 2025. Resultatet belastas av planerade underhållsåtgärder om ca 300 tkr avseende utetrappor, ventilation och byte av huvudsäkringar. Räntekostnaderna är ca 250 tkr jämfört med 2024.

Föreningen har 4 lån på totalt 16,8 Mkr med en genomsnittsränta på 2,53% vid utgången av 2025. Under 2026 ska 2 av 3 bundna lån omsättas. En lånedel fortsätter som tidigare att löpa med rörlig ränta.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är underlag för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Föreningen har inga större renoveringar planerade de närmaste 5 åren.

Styrelsen ska besluta om reservation till och ianspråktagande av föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Styrelsen gör ingen fondavsättning för 2025, då redan fonderade medel bedöms vara tillräckligt under överskådlig framtid.

En väsentlig del av utomhusmiljön och installationer förvaltas av Stadsträdgårdens Samfällighetsförening. Petunian har tre ledamöter i samfällighetens styrelse.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av utetrappor i trä.
2025	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av frånluftskanaler.
2025	Byte av huvudsäkring från 20A till 16A för medlemmar som framfört önskemål om förändringen.
2025	Samfällighetsföreningen övergår till att köpa ekonomisk förvaltning från Nabo Group AB. Tidigare har föreningens ekonomi skötts i egen regi.
2025	Samfällighetsföreningen renoverar 1 av 2 skyddsrum.
2024	Inköp av vattenvarnare till bostäderna.
2024	Samfälligheten har satt upp en bom vid infarten till bostadsområdet i syfte att förhindra obehörig trafik.
2022	Ommålning av utsida för alla hus.

Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	311	182	98	216	292
Skuldsättning, kr/kvm	5 642	5 724	5 775	5 924	6 072
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 642	5 724	5 775	5 924	6 072
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	48	52	30	27	36
Årsavgifter, kr/kvm	921	925	848	775	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	97	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	924	943	872	781	782
Nettoomsättning, tkr	2 748	2 757	2 524	2 305	2 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-189	-266	-519	-189	228
Soliditet, %	42	42	42	43	43

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 640 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 311 kr/m².

Styrelsen bedömer att de åtgärder som hittills vidtagits i syfte att öka intäkterna och minska räntekostnaderna är tillräckliga för att förbättra kassaflödet och öka sparandet. Styrelsen anser därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 663 000	0	0	8 663 000
Upplåtelseavgifter, kr	395 901	0	0	395 901
Underhållsfond, kr	4 702 002	0	-306 872	4 395 130
S:a bundet eget kapital, kr	13 760 903	0	-306 872	13 454 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-762 121	-265 684	306 872	-720 933
Årets resultat, kr	-265 684	265 684	-189 208	-189 208
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 027 805	0	117 664	-910 141
S:a eget kapital, kr	12 733 098	0	-189 208	12 543 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 306 872 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 027 805
Årets resultat, kr	-189 208
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	306 872
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-910 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-910 141
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 748 014	2 756 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	48 999
Summa Rörelseintäkter		2 748 014	2 805 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 463 158	-1 286 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 503	-71 944
Personalkostnader	Not 6	-120 805	-197 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-807 104	-807 104
Summa Rörelsekostnader		-2 485 570	-2 362 496
Rörelseresultat		262 444	443 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		706	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 358	-709 696
Summa Finansiella poster		-451 652	-709 088
Resultat efter finansiella poster		-189 208	-265 684
Resultat före skatt		-189 208	-265 684
Årets resultat		-189 208	-265 684

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	28 727 462	29 534 566
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 727 462	29 534 566

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		28 727 962	29 535 066
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	838 750	444 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 434	78 268
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		924 184	523 148

Summa Omsättningstillgångar		924 184	523 148
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa Tillgångar		29 652 146	30 058 214
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 058 901	9 058 901
Fond för yttre underhåll	4 395 130	4 702 002
Summa Bundet eget kapital	13 454 031	13 760 903

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-720 933	-762 121
Årets resultat	-189 208	-265 684
Summa Ansamlad förlust	-910 141	-1 027 805

Summa Eget kapital

12 543 890 12 733 098

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 775 000	11 778 218
Summa Långfristiga skulder		3 775 000	11 778 218

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 003 218	5 244 000
Leverantörsskulder		35 020	37 010
Skatteskulder		16 148	20 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	234	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	278 636	245 108
Summa Kortfristiga skulder		13 333 256	5 546 898

Summa Skulder

17 108 256 17 325 116

Summa Eget kapital och skulder

29 652 146 30 058 214

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	262 444	443 404
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	807 104	807 104
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	807 104	807 104
Erhållen ränta	706	608
Erlagd ränta	-451 898	-730 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	618 356	520 990
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 916	2 558
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 680	-219 797
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 764	-217 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	640 120	303 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-244 000	-152 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 000	-152 500
Årets kassaflöde	396 120	151 251
Likvida medel vid årets början	431 027	279 776
Likvida medel vid årets slut	827 147	431 027

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter

15-120 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 177 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 595 816	2 595 816
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, vatten	142 791	155 919
	Övriga intäkter	9 407	5 167
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 748 014	2 756 902
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 748 014	2 756 902

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	34 514
	Övriga intäkter	0	14 485
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	48 999

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-392 552	-390 087
	Reparationer	-34 548	-26 884
	Planerat underhåll	-306 872	0
	Försäkringsskador	0	-161 296
	Vatten	-142 754	-155 903
	Sophämtning	-67 046	-55 977
	Fastighetsförsäkring	-140 148	-102 772
	Bredband, TV	-141 116	-165 820
	Fastighetsavgift	-229 064	-216 580
	Övriga driftkostnader	-9 057	-11 031
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 463 158	-1 286 350

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 128	-4 121
	Administrationskostnader	-38 081	-17 417
	Extern revision	-13 950	-18 300
	Konsultkostnader	-8 281	-2 906
	Medlemsavgifter	-15 800	-15 800
	Föreningsverksamhet	-13 854	-8 959
	Övriga förvaltningskostnader	-2 409	-4 441
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 503	-71 944

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 540	-164 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-17 265	-30 099
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-120 805	-197 099
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 833 407	38 833 407
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 080 315	3 080 315
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	41 913 722	41 913 722
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 379 156	-11 572 052
	Årets avskrivningar	-807 104	-807 104
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-13 186 260	-12 379 156
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 727 462	29 534 566
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 378 000	35 728 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 508 000	21 345 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	55 886 000	57 073 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 312 000	28 312 000
	Varav i eget förvar	-8 007 000	-8 007 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 305 000	20 305 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	827 147	431 027
	Skattekonto	11 603	13 853
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	838 750	444 880

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	51 938	36 272
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 496	41 996
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 434	78 268

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	2,34%	2026-03-28	5 000 000	0
Swedbank	2,63%	2026-09-25	3 615 697	100 000
Swedbank	2,64%	2026-10-23	4 287 521	44 000
Swedbank	2,57%	2027-09-24	3 875 000	100 000
			16 778 218	244 000

Långfristig del	3 775 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 903 218
Kortfristig del	13 003 218
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	244 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	976 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	234	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	234	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	224 706	206 362
Upplupna räntekostnader	22 406	21 946
Övriga upplupna kostnader	31 524	16 800
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	278 636	245 108

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är upprättad 2026-02-11.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Petunian i Södertälje, org.nr. 716449-5298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Petunian i Södertälje för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 Petunian i Södertälje för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ruzica Kovacek
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Petunian i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Liselott Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 14:26:23



Kjell Sjundemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 18:44:52



Inga-Lill Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:34:16



Annette Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 09:18:26



Roger Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:34:41



Ruzica Kovacek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 09:02:37



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 13:59:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Petunian i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ruzica Kovacek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 09:09:02



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 13:59:24





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