



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 AIG. Från och med 2023-01-01 är Volante Underwriting Sweden AB ny försäkringsgivare för styrelseansvarsförsäkringen.

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 fyra parkeringsplatser som istället har laddstolpe för elbil. Därutöver finns 9 avgiftsbelagda besöksplatser samt 53 förråd.

Styrelse

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-17. Stämman beslutade om fortsatt utbyggnad av laddplatser, att återinföra p-tillstånd för gästparkeringen och införa ny skyltning på fastigheten (avseende tillstånd för parkering samt rastning av hundar). Utöver detta beslutade stämman om att inte såga ner vissa större träd samt att inte införa en boende-app för möjlighet att följa egen elförbrukning.

02

YK QUK AR PK

Extra stämma avhölls 2022-11-30. Stämman beslutade att bygga om föreningslokalen med en ny öppen planlösning efter en vattenskada. Utöver detta gjordes fyllnadsval till styrelsen.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Telenor
ComHem
Amadeus Service AB
P-service AB
AB Presto
Folksam
AIG
Inspecta Sweden AB
Tvättstugeteknik AB
ITK AB
Energi Engagemang
Telge Energi
HomeSolutions
VEO Tak och Fastighet AB
Anticimex
Jonssons Fastighetsjour

Uppdrag

Administrativ och ekonomiskförvaltning
Fastighetsservice
Förvaltning/Vicevärd
Webbverktyg för underhållsplan
Undercentral och takfläktar
Bredband och telefoni
Kabel-TV
Trappstädning
Parkeringsbevakning
Service och underhåll brandskydd
Fastighetsförsäkring
Ansvarsförsäkring
Besiktning av hissar
Service av tvättutrustning
Underhåll av hissar
Serviceavtal solcellsanläggning
Försäljning av egenproducerad el
IMD - individuell mätning av medlemmars elförbrukning
Bevakningsavtal, Snöskottning av yttertak
Övervakning och bekämpning av skadedjur
Felanmälan jourtid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2022-09-18.

Årets utförda investeringar

Installation av två laddstolpar för elbilsladdning. Laddstolparna betjänar totalt 4 st parkeringsplatser. För halva investeringsbeloppet har föreningen erhållit bidrag från Naturvårdsverket.

Årets utförda underhåll

Årets genomförda underhåll omfattar bland annat inoljning/lackning av entrépartierna som varit utsatta för väder och vind, garagetaken har rengjorts för att säkerställa en god avrinning, hänggrännorna på garagen har justerats och vissa stuprör har bytts ut. Ett av de runda gavelfönstren har klätts in med plåt för att undvika inträngning av vatten.

Upphandling av åtgärder för förbättrad avrinning från vissa av terrasserna har genomförts och arbetena påbörjas under våren 2023.

Årsavgifter

Inför 2023 höjdes avgifterna med 5 %.

07

07 13 QK

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 110 medlemmar vid årets utgång.

Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna via ett nyhetsbrev. Samtliga medlemmar bjöds också in till ett informationsmöte 2022-11-30 där styrelsen informerade om budget och årsavgifter för 2023 samt vilka åtgärder som styrelsen arbetar med för att hantera den långsiktiga kostnadsutvecklingen för föreningen.

Under 2022 har avtalsvillkor och hyresnivåerna för förråd, garage och parkeringsplatser setts över. Nya avtal har tecknats fr o m 1 januari 2023 med ny högre hyresnivå och årlig indexreglering.

För att ytterligare öka förutsägbarheten avseende elpriserna så har styrelsen tecknat ett nytt elhandelsavtal genom HSB med Telge Energi. Avtalet är anpassat för HSB:s förbrukningsmönster och har en säkringsgrad på 80% och en säkringshorisont på 36 månader vilket ger ett stabilare pris.

Nya avtal avseende Förvaltare samt drift och skötsel av undercentral, ventilation och rökgasluckor har handlats upp och gäller fr o m 2023-01-01.

En injustering av värmesystemet och byte av radiatortermostater har handlats upp och arbetet utförs under första halvan av 2023.

En vattenläcka i ledningsnätet mellan byggnaderna har lokaliserats efter att läcksökning genomförts då det noterats att vattenförbrukningen ökat över tid. Lagning av läckan kommer att genomföras med hjälp av en av HSB Södertäljes ramavtalsentreprenörer.

I enlighet med stämmobeslutet har ytterligare 6 laddplatser för elbilar handlats upp utifrån den intressekö som fanns. Av dessa placeras 2 st laddplatser utomhus och 4 st i garage.

Föreningen har under 2022 erhållit ett slutbesked för samtliga inglasningar av balkonger och uteplatser som utförts inom ramen för föreningens gemensamma bygglov. Detta betyder att alla krav som ställts i bygglovet är uppfyllda. Inglasningar som gjorts med separata bygglov berörs inte av detta slutbesked. 07

YK @ P OK
MS P2

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Ventilation	2027
Värme, undercentral	2037
Hissar	2042
Stambyte, inkl våtrum	2047
Ledningssystem kraft	2047
Yttertak	2055
Solceller	2055
Fönster	2057
Slätputs	2062

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Yttre mark- och trädgårdsarbeten, yttre målningsarbete/balkongåtgärder, byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet	2023	1 830
Yttre markarbeten, yttre målning av tvättstuga, renovering av värmeväxlare, byte av kodlås	2024	175
Yttre trädgårdsarbeten, yttre målningsarbeten, åtgärder undercentral	2025	910

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	3 792 327	-877 137	-534 371
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			472 000	-472 000	
Uttag ur yttre fond			-68 344	68 344	
Balanseras i ny räkning				-534 371	534 371
Årets resultat					-951 129
Vid årets utgång	48 929 100	10 759 900	4 195 983	-1 815 164	-951 129

YMA
MR
OK

Flerårsöversikt	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	6 347 739	5 858 726	5 607 360	5 576 766	5 781 268
Årets resultat	-951 129	-534 371	-275 173	-937 903	-50 666
Soliditet %	58	57	57	58	57
Likviditet %	100	100	115	97	104
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,7	1,7	2	1,9
Räntekänslighet %	8,2	8,6	9	8,8	7,9
Årsavgift i kr/ kvm	747	728	714	714	812
Skuldsättning i kr/ kvm	6 096	6 253	6 415	6 292	6 445
Sparande i kr/ kvm	173	220	238	182	281
Energikostnad i kr/ kvm	158	153	141	143	145

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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 och el minskat med IMD intäkten, delat med total boyta och lokalyta.

02

yr 2022 14

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Likvida medel vid årets början		1 976 362	1 943 630
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 347 739	5 858 726
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		9 702	1 961
Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar		37 987	
Minskning av kortfristiga fordringar		-	483 871
Ökning av kortfristiga skulder		210 693	
Summa årets flöde in		6 606 121	6 344 558
Pengar ut			
Driftskostnader		-3 883 709	-3 042 086
Övriga externa kostnader		-450 126	-327 099
Underhåll enligt plan		-113 875	-68 344
Personalkostnader		-146 102	-138 044
Köp av anläggningstillgångar		-75 974	-707 313
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-637 270	-773 684
Ökning av kortfristiga fordringar		-184 321	
Minskning av kortfristiga skulder		-	-95 255
Amortering av lån		-1 130 000	-1 160 000
Summa årets flöde ut		-6 621 377	-6 311 825
Summa av kassaflödet		-15 256	32 733
Likvida medel vid årets början		1 976 363	1 943 629
Likvida medel vid årets slut		1 961 107	1 976 362

02

ym
ce
HS
OK
te

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 815 164
Årets resultat	-951 129
Summa	-2 766 293

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-113 875
Överföring till yttre fond	558 000
Balanseras i ny räkning	-3 210 418
Summa	-2 766 293

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

02

Handwritten signatures and initials:
e, M, P, K, R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 032 049	5 858 726
Övriga rörelseintäkter	3	315 690	-
Summa rörelseintäkter		6 347 739	5 858 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 883 709	-3 042 086
Övriga externa kostnader	5	-450 126	-327 099
Underhåll enligt plan	6	-113 875	-68 344
Personalkostnader och arvoden	7	-146 102	-138 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 077 488	-2 045 801
Rörelseresultat		-323 561	237 352
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 702	1 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 270	-773 684
Resultat efter finansiella poster		-951 129	-534 371
Årets resultat		-951 129	-534 371

02

YK
QIK
M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	103 769 584	105 800 514
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 974	35 545
		<u>103 796 558</u>	<u>105 836 059</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 797 058</u>	<u>105 836 559</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	63 982	-
Aktuell skattefordran		11 215	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 960 941	1 976 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	417 570	308 447
		<u>2 453 708</u>	<u>2 284 643</u>
Kassa och bank	12	166	166
Summa omsättningstillgångar		<u>2 453 874</u>	<u>2 284 809</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>106 250 932</u>	<u>108 121 368</u>

0.2

MS
YK
OK
ra

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		4 195 983	3 792 327
		63 884 983	63 481 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 815 164	-877 137
Årets resultat		-951 129	-534 371
		-2 766 293	-1 411 508
Summa eget kapital		61 118 690	62 069 819
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	42 669 346	31 701 336
		42 669 346	31 701 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 130 000	13 228 010
Leverantörsskulder		253 726	249 838
Skatteskulder		-	15 058
Övriga kortfristiga skulder	14	65 304	38 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 013 866	818 632
		2 462 896	14 350 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 250 932	108 121 368

07

Q
MS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	5 364 840	5 234 052
Hyrer, förråd	81 325	81 325
Hyrer, garage	261 760	247 380
Hyrer, P-platser	79 380	80 430
Hyrer, övriga objekt	875	600
Förbrukningsavgifter, el	196 795	182 776
Hysesbortfall	-19 665	
Återbäring HSB Södertälje	23 602	
Övriga intäkter	43 137	32 163
Summa	6 032 049	5 858 726

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	315 690	
Summa	315 690	

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	255 062	206 052
Fastighetsskötsel	822 976	759 264
Försäkringar	129 553	116 586
Kabel-tv/ bredband	155 671	152 036
Kommunal fastighetsavgift	159 707	153 857
Löpande underhåll	262 546	159 577
Försäkringsärenden	594 490	
Sophantering	111 986	110 244
Uppvärmning	1 078 671	1 073 583
Vatten och avlopp	335 048	287 651
Skattereduktion förnybar el år 2021-2022	-36 000	
Övrigt	13 999	23 236
Summa	3 883 709	3 042 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	173 652	164 964
Föreningsverksamhet	41 069	4 240
Föreningsstämma/ styrelsemöte	6 275	7 205
Kreditupplysningar	469	-
Kontorsmaterial och trycksaker	12 603	16 236
Medlemsavgift HSB	26 900	26 900
Pantförskrivningsavgifter	4 825	3 334
Postbefordran	-	6 358
Revisionsarvoden	14 650	10 625
Telefoni	14 984	12 460
Vicevärd/ förvaltare	57 815	54 924
Överlåtelseavgifter	4 813	4 753
Övriga förvaltningskostnader	82 548	7 025
Övrigt	9 523	8 075
Summa	450 126	327 099

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhåll tak	59 000	
Underhåll entréer	54 875	13 050
Underhåll föregående år		55 294
Summa	113 875	68 344

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	61 998	63 499
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	5 000
Mötesarvoden	49 700	40 600
Arbetsgivaravgifter	26 604	24 745
Övriga personalkostnader	2 800	4 200
Summa	146 102	138 044

Not 8 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 917 961	128 210 648
Ingående anskaffningsvärden mark	5 886 000	5 886 000
Årets investering byggnader		707 313
Årets investering markanläggning	37 988	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 841 949	134 803 961
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 003 447	-26 966 217
Årets avskrivningar	-2 068 918	-2 037 230
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 072 365	-29 003 447
Redovisat värde vid årets slut	103 769 584	105 800 514
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	106 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 892 000	1 587 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	34 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	2 990 000	3 148 000
Summa	144 882 000	109 735 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	156 839	156 839
	156 839	156 839
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-121 294	-112 724
-Årets avskrivning	-8 571	-8 570
	-129 865	-121 294
Redovisat värde vid årets slut	26 974	35 545

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	63 982	-
Summa	63 982	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	392 570	253 447
Upplupna intäkter	25 000	55 000
Summa	417 570	308 447

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto	166	166
Summa	166	166

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,84	2029-06-20	10 206 959	10 254 959
Swedbank Hypotek	1,98	2025-10-24	9 423 795	10 255 795
Swedbank Hypotek	0,74	2024-11-25	12 098 010	12 188 010
Swedbank Hypotek	1,27	2027-05-25	12 070 582	12 230 582
Summa			43 799 346	44 929 346

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **42 669 346**

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 4 520 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 38 149 346

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000
Summa	49 200 000	49 200 000

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	16 140	14 515
Personalens källskatt	21 005	18 699
Redovisningskonto för moms	28 159	5 461
Summa	65 304	38 675

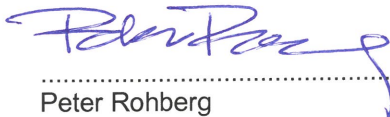
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	555 252	50
Upplupna räntekostnader	63 752	69 415
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394 862	749 167
Summa	1 013 866	818 632

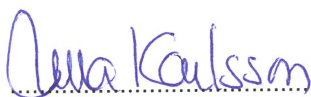
Handwritten signatures and initials: "MS", "AK", "PZ", "02", and a large stylized signature.

Underskrifter

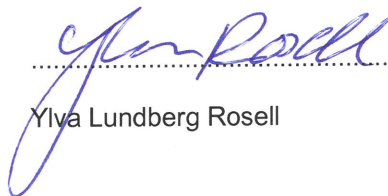
Södertälje den 27/4 2023


.....
Peter Rohberg


.....
Jan-Peter Löppe


.....
Ulla Karlsson

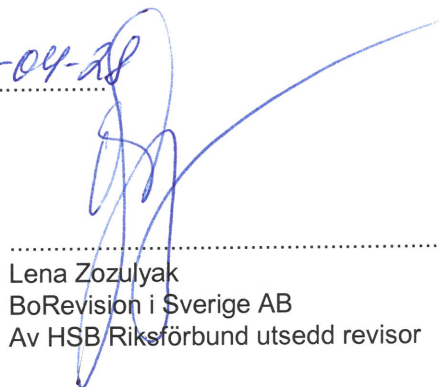

.....
Magnus Sjöstrand


.....
Ylva Lundberg Rosell


.....
Arne Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-28


.....
Staffan Rasjö
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

02

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 2022 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 revisionssed 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 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 den 28 / 09 2023

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

.....
Staffan Rasjö
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 föreningsstämman 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