



ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 Petunian i Södertälje, 716449-5298 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens 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 fastigheterna Lobelian 34, Lobelian 41, Lobelian 51 samt Lobelian 58, vilka byggdes år 1996 och består av 3 flerbostadshus och 20 småhus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens bostäder samt försäkring mot ohyra.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stadsträdgården med en andel om 55 %. Samfällighetsföreningens förvaltningsobjekt är Södertälje Lobelian GA:1, med ändamål som vägar, vattenförsörjning, avloppsanläggning, elledning och/eller belysning, grönområden, parkering samt kvartersanläggning. Samfälligheten har egen förvaltning med fem ledamöter. Tre ledamöter representerar Petunians styrelse i frågor som rör de gemensamma ytorna och lokalerna. Petunians ledamöter har rösträtt mot Lobelians representanter där en är ordförandepost.

Bostäder och lokaler

Samtliga 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 974 kvm.

Styrelse

Teija Renko	Ordförande
Maud Eije	Vice ordförande, kassör
Liselott Andersson	Ledamot, sekreterare
Roger Palm	Ledamot, fastighetsförvaltning
Anette Gustafsson	Ledamot, studieorganisatör
Roland Osbäck	Ledamot, fastighetsförvaltning
Kjell Sjundemark	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Roger Palm, Roland Osbäck och Anette Gustafsson är ledamöter i styrelsen för Stadsträdgårdens Samfällighetsförening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Ruzica Kovacek, föreningsrevisor, samt Lena Zozulyak från Borevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Marie Bergvall (sammankallande) och Inga-Lill Nilsson. .

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-06-15. På stämman beslutades att införa nya stadgar. Ärendet behandlades en andra gång på en extra föreningsstämma 2023-11-21. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-01-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 8 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 8 % från och med 2024-01-01.

Underhållet under året har i huvudsak bestått av löpande reparationer och hantering av några försäkringsskador.

En väsentlig del av utomhusmiljön och installationer förvaltas av Stadsträdgårdens Samfällighetsförening. Inom ramen för samfälligheten har en rad aktiviteter genomförts under året:

- Målning av alla soprum- och miljörumstak
- Ny bom vid infarten
- Nytt trädgårdsavtal har slutits med Aris Magklarar Städ & Fastighetsservice AB
- Klippning av buskar och träd vid gångväg utmed Genetaleden

Styrelsen har arbetat intensivt under året tillsammans med HSB Södertälje för att skapa en stabil ekonomi och grund för föreningen. Under året har styrelsen arbetat aktivt i samfälligheten genom möten och årsstämmor. Styrelsen har arbetat intensivt för att hålla våra kostnader nere under året.

Grannsamverkan sker i samarbete med lokal polis och är en effektiv metod att minska det som kallas vardagsbrottsligheten. Metoden är effektiv och minskar risken för inbrott med i genomsnitt 26% enligt Brottsförebyggande Rådet (Brå). Information sker till föreningens medlemmar samt hemsidan www.Petunian.nu.

HSB har beslutat att aktiva bostadsrättsföreningar har möjlighet att delta i kompetenshöjande utbildningar och seminarier. Därav har styrelsen deltagit i följande utbildningar/seminarium såsom nya stadgar, fördjupning i ekonomi, styrelsearbete, juridisk utbildning gällande vattenskador, kvinnligt nätverk. Informationspärm har tagits fram med trivsel- och ordningsregler samt delats ut till alla medlemmar. Styrelsen genomför välkomstmöten och visning av området för nya medlemmar i föreningen. Under året har den årliga sensommarfesten för medlemmar genomförts med stor uppslutning.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningen hade 50 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 1 medlem och utträtt 1 medlem.

Planerade åtgärder

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Inga större renoveringar är planlagda under de närmaste åren.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	8 663 000	395 901	4 539 007	109 087	-188 938
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			338 000	-338 000	
Uttag ur yttre fond			-166 984	166 984	
Balanseras i ny räkning				-188 938	188 938
Årets resultat					-519 275
Vid årets utgång	8 663 000	395 901	4 710 023	-250 867	-519 275

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	2 592 198	2 323 643	2 324 706	2 313 637	2 329 543
Årets resultat	-519 275	-188 938	227 789	257 961	98 188
Årets kassaflöde	311 950	754 495			
Soliditet %	42	43	43	42	41
Likviditet %	56	65	354	297	227
Snittränta lån den 31/12 %	4,8	3,5	0,9	0,9	1
Räntekänslighet %	7,1	7,9	8,1	8,3	8,5
Årsavgift i kr/ kvm *	848	775	748	748	748
Skuldsättning i kr/ kvm	5 775	5 924	6 072	6 221	6 369
Sparande i kr/ kvm	98	216	292	292	294
Energikostnad i kr/ kvm	30	27			-

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 bostadsrättsyta. Nyckeltalet inkluderar IMD-avgifter för hushållens förbrukning av kallvatten från och med 2022.

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 delat med total boyta och lokalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgiften för 2024 höjdes med 8 %. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och ekonomiska åtaganden infrias.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat ingående resultat	-250 867
Årets resultat	-519 275
Reservation till underhållsfond	-
lanspråktagande av underhållsfond	8 021
Summa	-762 121

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Balanserat utgående resultat	-762 121
Summa	-762 121

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 592 198	2 323 643
Summa rörelseintäkter		2 592 198	2 323 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 160 530	-1 032 251
Övriga externa kostnader	4	-208 010	-169 405
Underhåll enligt plan	5	-8 021	-166 984
Personalkostnader och arvoden	6	-184 851	-184 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-801 635	-664 661
Rörelseresultat		229 151	105 491
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 192	4 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 618	-298 658
Resultat efter finansiella poster		-519 275	-188 938
Årets resultat		-519 275	-188 938

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 341 670	31 033 931
		<u>30 341 670</u>	<u>31 033 931</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 342 170</u>	<u>31 034 431</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 313	2 476
Övriga fordringar		11 919	45 766
Avräkningskonto HSB Södertälje		279 776	519 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 447	75 483
		<u>374 455</u>	<u>642 846</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>374 455</u>	<u>642 846</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 716 625</u>	<u>31 677 277</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		8 663 000	8 663 000
Upplåtelseavgifter		395 901	395 901
Fond för yttre underhåll		4 710 023	4 539 007
		<u>13 768 924</u>	<u>13 597 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-250 867	109 087
Årets resultat		-519 275	-188 938
		<u>-770 142</u>	<u>-79 851</u>
Summa eget kapital		<u>12 998 782</u>	<u>13 518 057</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 174 718	17 616 638
Leverantörsskulder		128 119	205 232
Skatteskulder		25 411	17 545
Övriga kortfristiga skulder		16 193	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	373 402	319 805
		<u>17 717 843</u>	<u>18 159 220</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 716 625</u>	<u>31 677 277</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		-519 275	-188 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		801 636	664 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		282 361	475 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		29 046	-3 684
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		543	282 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten		311 950	754 495
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-109 375	-2 159 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 375	-2 159 375
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-441 920	-441 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-441 920	-441 920
Årets kassaflöde		-239 345	-1 846 800
Likvida medel vid årets början		519 121	2 365 921
Likvida medel vid årets slut		279 776	519 121

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

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 uppgår genomsnittligt till 1,57%.

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

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 1589 kronor per lägenhet och 9287 kronor per småhus.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 403 516	2 225 532
Årsavgifter, vatten	117 423	79 670
Återbäring från HSB Södertälje	-	3 629
Försäkringsersättning	68 322	-
Övriga intäkter	2 937	14 812
Summa	2 592 198	2 323 643

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	34 407	27 225
Trädgårdsskötsel	66 994	57 688
Försäkringar	86 738	88 701
Kabel-tv/ bredband	160 038	147 485
Kommunal fastighetsavgift	211 164	203 022
Löpande underhåll	40 741	49 424
Försäkringsärenden	136 591	71 869
Samfällighetsavgift	216 000	216 000
Sophantering	78 519	74 365
Vatten och avlopp	90 065	79 623
Övriga driftskostnader	39 273	16 849
Summa	1 160 530	1 032 251

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	96 944	92 984
Föreningsverksamhet	8 973	11 488
Föreningsstämma/ styrelsemöte	10 556	11 683
Konsultarvoden	37 281	2 703
Kontorsmaterial och trycksaker	8 416	1 393
Medlemsavgift HSB	15 800	15 800
Pantförskrivningsavgifter	1 448	7 207
Revisionsarvoden	13 000	10 500
Underhållsplan	7 628	7 527
Överlåtelseavgifter	2 415	6 003
Övrigt	5 549	2 117
Summa	208 010	169 405

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byte av spanjoletter	8 021	-
Lagning av fasader	-	166 984
Summa	8 021	166 984

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	151 000	150 000
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	31 851	31 851
Övriga personalkostnader	-	1 000
Summa	184 851	184 851

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2117.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1998

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	38 724 032	36 564 657
Ingående anskaffningsvärden mark	3 080 315	3 080 315
Årets investering byggnader	109 375	2 159 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 913 722	41 804 347
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 770 416	-10 105 755
Årets avskrivningar	-801 636	-664 661
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 572 052	-10 770 416
Redovisat värde vid årets slut	30 341 670	31 033 931
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	36 515 000	36 515 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	17 585 000	17 585 000
Summa	54 100 000	54 100 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	30 227	26 284
Bredbank/TV	41 455	40 001
Övrigt	9 765	9 198
Summa	81 447	75 483

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31		
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	3,62	Rörligt		319 920
Swedbank Hypotek	4,73	Rörligt	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	4,73	Rörligt	3 799 197	3 877 197
Swedbank Hypotek	4,80	Rörligt	4 375 521	4 419 521
Swedbank Hypotek	4,73	Rörligt	5 000 000	5 000 000
Summa			17 174 718	17 616 638

Nästa års amortering beräknas uppgå till 122 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 17 052 718

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 610 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 16 564 718

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 305 000	28 312 000
Summa	20 305 000	28 312 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	297 512	235 890
Upplupna räntekostnader	42 376	26 079
Övriga upplupna kostnader	33 514	57 836
Summa	373 402	319 805

Underskrifter

Via digital signering

Teija Renko

Maud Eije

Liselott Andersson

Roger Palm

Anette Gustafsson

Roland Osbäck

Kjell Sjundemark

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

Ruzica Kovacek
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

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 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. 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 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Ruzica Kovacek
Av föreningen vald revisor

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.

