



ÅRSREDOVISNING 2024

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

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pettersberg i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 769600-4634 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 28	2002-01-01	

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring tecknad hos Volante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	förråd	252
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 185
53	garageplatser	1 060
42	p-platser inkl 9 platser för besökare	0
Totalt 221 objekt		8 497

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 24 st 2 rok, 16 st 3 rok, 18 st 4 rok, 8 st 5 rok, 2 st 6 rok, 4 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Sjöstrand	Ordförande	2024-11-28	
Peter Rohberg	Ordförande		2024-11-28
Magnus Sjöstrand	Ledamot		2024-11-28
Ulla Karlsson	Ledamot		
Ylva Lundberg Rosell	Ledamot		
Jan-Peter Löppe	Ledamot		
Arne Ek	Ledamot utsedd av HSB Södertälje		

Peter Rohberg avgick som ordförande 2024-11-28 pga av flytt och blev ersatt av Magnus Sjöstrand.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Karlsson, Ylva Lundberg Rosell, Jan-Peter Löppe och Magnus Sjöstrand.

Revisorer har varit: Ingalill Lewerth med Stefan Widlund som suppleant valda av föreningen, samt Joakim Mattsson av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sören Lekberg (ordförande), Birgitta Olsson samt Tomas Berger vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-15.

Miljörum har försätts med kärl för insamling av förpackningar så som kommer att bli tvingande från år 2027.

Via bokningssystem hos HSB, via Mitt HSB, kan föreningen nu hyra ut ett antal garageplatser på månadsbasis.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ett plank har byggts vid parkeringsplatser för att avskärma strålkastarljus från parkerade bilar.
2024	Ett runt gavelfönster har plåtbeslagits för att hindra vatteninträngning och runt två andra har fogning förbättrats.
2024	En garagevägg som kommit ur läge rätades upp
2024	I två uppgångar har rensning, kontroll och justering av ventilationen skett.
2024	Rökgasluckor har servats och funktionen kontrollerats.
2024	Stentrappa har reparerats
2024	I trädgården har gallring och beskärning utförts.
2024	Målning av parkeringslinjer.
2024	Tre runda gavelfönster är utbytta

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll.
2025	Obligatorisk radonmätning.
2025	Underhåll av utrustning i värmecentral.
2025	Stamspolning.
2025	Stabilisering av slänt vid garage.
2025	Omsättning av kullersten.
2025	Diverse åtgärder i trädgård och på lekplats.

Under perioden 2026-2029 planeras målning av putsade fasader och socklar, garage och tvättstuga utvändigt, takdetaljer samt entréer. Ytbehandling eller byte av hänggrännor och stuprör ligger i planen. Vidare planeras under perioden målning och renovering av trapphus och källarutrymmen jämte tvättstugor invändigt. Takfläktar skall bytas, likaså delar av maskinpark i tvättstugorna. Träd skall beskäras och kodlås bytas ut. För att finansiera dessa åtgärder kommer föreningen att behöva ta nya lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	201	274	173	220	238
Skuldsättning, kr/kvm	6 191	6 352	6 096	6 253	6 415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 191	6 352	6 096	6 253	6 415
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	241	182	205	153	141
Årsavgifter, kr/kvm	865	829	774	754	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	84	84	89	92
Totala intäkter, kr/kvm	975	936	883	815	780
Nettoomsättning, tkr	6 860	6 562	6 032	5 859	5 607
Resultat efter finansiella poster, tkr	-812	-600	-915	-534	-275
Soliditet, %	57	56	58	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalytan inkluderas inte ytan för förråd och garage.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). Fr o m 2022 har nyckeltalet ändrats så att även kostnaden för vatten inkluderas.

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta: Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgift per kvadratmeter ingår även förbrukningsbaserade avgifter, t.ex. el.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 540 142 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10 % fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 929 100	0	0	48 929 100
Upplåtelseavgifter, kr	10 759 900	0	0	10 759 900
Underhållsfond, kr	4 640 108	232 134	564 375	5 436 617
S:a bundet eget kapital, kr	64 329 108	232 134	564 375	65 125 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 210 418	-814 435	-564 375	-4 589 229
Årets resultat, kr	-582 301	582 301	-794 084	-794 084
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 792 719	-232 134	-1 358 459	-5 383 313
S:a eget kapital, kr	60 536 389	0	-794 084	59 742 304

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 080 000 kr samt ianspråktagande skett med 283 491 kr. I summan är även reservation och ianspråktagande av underhållsfond för 2023 inkluderad.

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	-4 024 854
Årets resultat, kr	-794 084
Reservation till underhållsfond, kr	-595 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 383 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 383 313

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 860 280	6 466 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 998	257 085
Summa Rörelseintäkter		7 002 278	6 723 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 581 487	-4 066 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 070	-119 280
Personalkostnader	Not 6	-148 316	-157 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 208 160	-2 112 973
Övriga rörelsekostnader		0	-181 897
Summa Rörelsekostnader		-7 093 033	-6 638 571
Rörelseresultat		-90 756	84 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 602	3 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 930	-688 797
Summa Finansiella poster		-721 328	-685 248
Resultat efter finansiella poster		-812 084	-600 301
Resultat före skatt		-812 084	-600 301
Skatter			
Övriga skatter		18 000	18 000
Summa Skatter		18 000	18 000
Årets resultat		-794 084	-582 301

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7102 943 475	105 143 065
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9 834	18 404
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>	102 953 309	105 161 469
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>	500	500
Summa Anläggningstillgångar	102 953 809	105 161 969

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	7 894
Aktuell skattefordran	3 112	6 105
Övriga kortfristiga fordringar	Not 81 232 757	1 918 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9459 148	349 171
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	1 695 017	2 281 188
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 101 019 686	808
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 019 686	808
Summa Omsättningstillgångar	2 714 703	2 281 996
Summa Tillgångar	105 668 512	107 443 964

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	59 689 000	59 689 000
Fond för yttre underhåll	5 436 617	4 640 108
Summa Bundet eget kapital	65 125 617	64 329 108

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 589 229	-3 210 418
Årets resultat	-794 084	-582 301
Summa Ansamlad förlust	-5 383 312	-3 792 720

Summa Eget kapital

59 742 305 60 536 388

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	33 391 551	29 501 336
Summa Långfristiga skulder	33 391 551	29 501 336

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 087 795	16 138 010
Leverantörsskulder		328 364	345 548
Övriga kortfristiga skulder		45 916	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 072 581	922 682
Summa Kortfristiga skulder		12 534 656	17 406 240

Summa Skulder

45 926 207 46 907 576

Summa Eget kapital och skulder

105 668 512 107 443 964



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-90 756	84 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 208 160	2 112 973
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 208 160	2 112 973
Erhållen ränta	20 602	3 549
Erlagd ränta	-722 794	-677 992
Betald inkomstskatt	18 000	18 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 433 212	1 541 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-71 923	101 836
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	178 852	-94 829
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	106 929	7 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 540 142	1 548 484
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 477 883
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 477 883
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 160 000	1 840 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 160 000	1 840 000
Årets kassaflöde	380 142	-89 399
Likvida medel vid årets början	1 871 708	1 961 107
Likvida medel vid årets slut	2 251 850	1 871 708

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 914 752	5 633 052
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	384 043	321 712
	Hyror garage och parkeringsplatser	383 978	364 710
	Hyror förbrukningsbaserad	44 349	35 753
	Hyror övrigt	102 790	96 380
	Övriga primära intäkter	57 281	38 441
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 887 193	6 490 048
	Hyresbortfall	-26 913	-23 615
	<i>Summa</i>	-26 913	-23 615
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 860 280	6 466 433
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	140 410	161 530
	Övriga sekundära intäkter	1 588	95 555
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	141 998	257 085
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-808 629	-739 638
	Snö och halk-bekämpning	-169 139	-173 906
	Reparationer	-407 836	-198 978
	Planerat underhåll	-30 625	-252 866
	Försäkringsskador	-426 783	-135 867
	El	-355 142	-394 175
	Uppvärmning	-1 023 661	-971 969
	Vatten	-354 103	-288 524
	Sophämtning	-109 882	-106 179
	Fastighetsförsäkring	-170 204	-148 556
	Kabel-TV och bredband	-169 131	-157 001
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 810	-164 817
	Förvaltningsavtalskostnader	-325 125	-300 988
	Övriga driftkostnader	-63 418	-33 278
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 581 487	-4 066 742

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 382	-6 721
	Administrationskostnader	-51 626	-42 873
	Extern revision	-18 850	-12 775
	Konsultkostnader	-35 100	-8 925
	Medlemsavgifter	-26 900	-26 900
	Föreningsverksamhet	-16 375	-20 286
	Övriga förvaltningskostnader	-2 838	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-155 070	-119 280

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-61 999	-62 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-56 250	-57 250
	Sociala avgifter	-25 067	-29 230
	Övriga personalkostnader	0	-4 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-148 316	-157 680

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	132 259 021	128 917 961
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 886 000	5 886 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 108	37 988
	Årets investeringar	0	3 385 180
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	138 227 128	138 227 128
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 084 063	-31 072 365
	Årets avskrivningar	-2 199 590	-2 104 402
	Omklassificeringar	0	-92 703
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 283 653	-33 269 470
	<i>Utgående redovisat värde</i>	102 943 475	104 957 658
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 892 000	1 892 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 990 000	2 990 000
	<i>Summa</i>	144 882 000	144 882 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 257 000	70 257 000
	Varav i eget förvar	-21 057 000	-21 057 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 200 000	49 200 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 232 164	1 870 900
	Övriga fordringar	593	27 761
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 232 757	1 898 661
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	211 055	170 204
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 093	178 967
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	459 148	349 171
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	72	808
	SBAB	1 019 614	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 019 686	808

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	1,84%	2029-06-20	10 110 959	48 000
	Swedbank	1,98%	2025-10-24	7 759 795	832 000
	Swedbank	2,91%	2028-11-24	11 858 010	120 000
	Swedbank	1,27%	2027-05-25	11 750 582	160 000
	Swedbank	3,12%	2025-02-28	3 000 000	0
				44 479 346	1 160 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			328 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 759 795	
	Kortfristig del			11 087 795	

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda hyror och avgifter		610 966	541 018
	Upplupna räntekostnader		93 693	74 557
	Övriga upplupna kostnader		367 922	297 751
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 072 581	913 326

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.

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 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisoremas 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingalill Lewerth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Pettersberg i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS SJÖSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:03:43



YLVA LUNDBERG ROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:58:03



JAN-PETER LÖPPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:06:20



ARNE EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 17:03:13



ULLA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:08:36



INGALILL LEWERTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:11:25



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:52:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pettersberg i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGALILL LEWERTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:13:42



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:52:15



HSB – där möjligheterna bor



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

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.