



ÅRSREDOVISNING 2024

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

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Petunian i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 716449-5298 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Senaste utförda fastighetsbesiktning gjordes 2023.

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

Totalt 36 objekt2 973

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Lobelian GA:1	Samfällighet	717910-1881	36 / 66	Föreningslokal, Vatten och avlopp, Elektrisk utomhusbelysning, Gator, Gång- och cykelvägar, Naturmark, Gräsmattor och planteringar, Parkeringsytor, Plattbelagda ytor, Bullervall.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Teija Renko	Ordförande	2015-10-01	
Maud Eije	Ledamot	2014-05-08	2024-06-19
Marie Bergvall	Ledamot	2024-06-19	2024-09-16
Roger Palm	Ledamot	2019-05-08	
Liselott Andersson	Ledamot	2018-06-03	
Annette Gustafsson	Ledamot	2022-07-26	
Kjell Sjundemark	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2020-06-08	
Roland Osbäck	Ledamot	2019-08-16	2024-09-16

Under pågående mandatperiod har två ledamöter lämnat styrelsen i förtid av personliga skäl.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Liselott Andersson och Roger Palm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Palm, Liselott Andersson och Teija Renko.

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

Valberedning har varit Inga-Lill Nilsson (sammanställande) och Elisabet Palm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%. Ingen höjning av årsavgiften planeras för 2025.

Underhållet under året har i huvudsak bestått av löpande reparationer och hantering av ett par försäkringsskador. Återställandet av skadorna belastar föreningens resultat med 116 tkr efter erhållen ersättning från försäkringsbolaget.

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

Styrelsen har tillsammans med HSB fortsatt arbetet med att förbättra föreningens ekonomi. Den redovisade förlusten har nästan halverats jämfört med 2023 med hjälp av högre årsavgifter och god kostnadskontroll. Styrelsen räknar med att resultatet fortsätter att förbättras under 2025 till följd av lägre räntekostnader.

Styrelsens ledamöter i styrelsen har deltagit i utbildning i ekonomi för bostadsrättsföreningar hos HSB, samt närvarat vid Fastighetsmässan.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Styrelsen gör ingen fondavsättning för 2024, då redan fonderade medel bedöms vara tillräckliga under överskådlig framtid.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Räntan har bundits på 2-3 år för 3 av 4 lånedelar. Ett lån har fortsatt rörlig ränta. Den genomsnittliga låneräntan har minskat från 4,8 % 2023 till 2,7 % 2024.
2024	Inköp av vattenvarnare till bostäderna.
2024	Samfälligheten har satt upp en bom vid infarten till bostadsområdet i syfte att förhindra obehörig trafik.
2023	Slutamortering av 1 av 5 lånedelar.
2022	Ommålning av utsida för alla hus.

Föreningen planerar följande åtgärder under 2025:

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll.
2025	Rensa kanaler för frånluft.
2025	Samfällighetsföreningen övergår till att köpa ekonomisk förvaltning från Nabo Group AB. Tidigare har föreningens ekonomi skötts i egen regi.
2025	Samfällighetsföreningen renoverar 1 av 2 skyddsrum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	98	216	292	292
Skuldsättning, kr/kvm	5 724	5 775	5 924	6 072	6 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 724	5 775	5 924	6 072	6 221
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	52	30	27	36	33
Årsavgifter, kr/kvm	925	848	775	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	943	872	781	782	778
Nettoomsättning, tkr	2 757	2 524	2 305	2 325	2 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	-266	-519	-189	228	258
Soliditet, %	42	42	43	43	42

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

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).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens sparande och kassaflöde ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgiften för 2024 höjdes med 8 %. Genomsnittlig låneränta har sänkts med 2 procentenheter under året.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 663 000	0	0	8 663 000
Upplåtelseavgifter, kr	395 901	0	0	395 901
Underhållsfond, kr	4 710 023	-8 021	0	4 702 002
S:a bundet eget kapital, kr	13 768 924	-8 021	0	13 760 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-250 867	-511 254	0	-762 121
Årets resultat, kr	-519 275	519 275	0	-265 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-770 142	8 021	0	-1 027 805
S:a eget kapital, kr	12 998 782	0	0	12 733 098

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 8 021 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-762 121
Årets resultat, kr	-265 684
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 027 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 027 805
------------------------------------	-------------------

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

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 756 902	2 523 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 999	68 322
Summa Rörelseintäkter		2 805 901	2 592 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 286 350	-1 238 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 944	-138 509
Personalkostnader	Not 6	-197 099	-184 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-807 104	-801 635
Summa Rörelsekostnader		-2 362 496	-2 363 046
Rörelseresultat		443 404	229 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		608	1 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 696	-749 618
Summa Finansiella poster		-709 088	-748 426
Resultat efter finansiella poster		-265 684	-519 275
Resultat före skatt		-265 684	-519 275
Årets resultat		-265 684	-519 275



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 534 566	30 341 670
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 534 566	30 341 670
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 535 066	30 342 170
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	444 880	291 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	78 268	81 447
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		523 148	374 455
Summa Omsättningstillgångar		523 148	374 455
 Summa Tillgångar		 30 058 214	 30 716 625

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 058 901	9 058 901
Fond för yttre underhåll	4 702 002	4 710 023
Summa Bundet eget kapital	13 760 903	13 768 924

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-762 121	-250 867
Årets resultat	-265 684	-519 275
Summa Ansamlad förlust	-1 027 805	-770 142

Summa Eget kapital**12 733 098 12 998 782**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 778 218	0
Summa Långfristiga skulder		11 778 218	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 244 000	17 174 718
Leverantörsskulder		37 010	128 119
Skatteskulder		20 780	25 411
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	0	16 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	245 108	373 402
Summa Kortfristiga skulder		5 546 898	17 717 843

Summa Skulder**17 325 116 17 717 843****Summa Eget kapital och skulder****30 058 214 30 716 625**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	443 404	229 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	807 104	801 635
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	807 104	801 635
Erhållen ränta	608	1 192
Erlagd ränta	-730 126	-733 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 990	298 658
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 558	29 047
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-219 797	-15 754
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-217 239	13 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 751	311 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-109 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-109 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-152 500	-441 920
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 500	-441 920
Årets kassaflöde	151 251	-239 345
Likvida medel vid årets början	279 776	519 121
Likvida medel vid årets slut	431 027	279 776

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:

10-120 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 177 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 595 816	2 403 516
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	155 919	117 423
	Övriga intäkter	5 167	2 937
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 756 902	2 523 876
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 756 902	2 523 876
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	34 514	68 322
	Övriga intäkter	14 485	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	48 999	68 322
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-284 003	-317 401
	Reparationer	-26 884	-40 741
	Planerat underhåll	0	-8 021
	Försäkringsskador	-161 296	-136 591
	Vatten	-155 903	-90 065
	Sophämtning	-55 977	-78 519
	Fastighetsförsäkring	-102 772	-86 738
	Bredband och TV	-165 820	-160 038
	Fastighetsavgift	-216 580	-211 164
	Förvaltningsavtalskostnader	-106 084	-101 872
	Övriga driftkostnader	-11 031	-6 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 286 350	-1 238 051
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 121	-32 372
	Administrationskostnader	-17 417	-14 978
	Extern revision	-18 300	-13 000
	Konsultkostnader	-2 906	-37 281
	Medlemsavgifter	-15 800	-15 800
	Föreningsverksamhet	-8 959	-21 310
	Övriga förvaltningskostnader	-4 441	-3 768
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 944	-138 509

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-164 000	-150 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-30 099	-31 851
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 099	-184 851
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 833 407	38 724 032
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 080 315	3 080 315
	Årets investeringar	0	109 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 913 722	41 913 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 572 052	-10 770 416
	Årets avskrivningar	-807 104	-801 635
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 379 156	-11 572 052
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 534 566	30 341 670
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 728 000	36 515 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 345 000	17 585 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	57 073 000	54 100 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 312 000	28 312 000
	Varav i eget förvar	-8 007 000	-8 007 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 305 000	20 305 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	431 027	279 776
	Skattekonto	13 853	11 919
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	444 880	291 695

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	36 272	30 227
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 996	51 220
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 268	81 447

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,57%	2027-09-24	3 975 000	100 000
Swedbank	3,04%		5 000 000	0
Swedbank	2,64%	2026-10-23	4 331 521	44 000
Swedbank	2,63%	2026-09-25	3 715 697	100 000
			17 022 218	244 000

Långfristig del	11 778 218
Nästa års amortering av långfristig skuld	244 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
Kortfristig del	5 244 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	244 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	976 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	16 193
Summa Övriga skulder	0	16 193

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	206 362	297 512
Upplupna räntekostnader	21 946	42 376
Övriga upplupna kostnader	16 800	33 514
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 108	373 402

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 Bostadsrättsförening Petunian i Södertälje, org.nr. 716449-5298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Petunian 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. 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 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.

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 Bostadsrättsförening Petunian 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 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ruzica Kovacek
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TEIJA RENKO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 14:55:20



KJELL SJUNDEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 14:25:41



LISELOTT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 14:06:16



ANNETTE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 14:11:40



ROGER PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 12:01:22



RUZICA KOVACEK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 16:38:44



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 07:39:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RUZICA KOVACEK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 16:41:39



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 07:38:55



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.