



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF PETTERSBERG

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Pettersberg i Södertälje, 769600-4634 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjädern 28, som färdigställdes år 2002. Fastigheten består av 5 bostadshus, en friliggande byggnad med 2 tvättstugor och fastighetsförråd, garage- och parkeringsplatser samt grönområden. Föreningen äger marken som byggnaden står på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG.

Bostäder och lokaler

Samtliga 73 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7 185 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 94 bilplatser. För uthyrning finns 53 garage och 32 parkeringsplatser, båda med uttag för motorvärmare. Därutöver finns 9 avgiftsbelagda besöksplatser samt 53 förråd.

Styrelse

Jan-Peter Löppe	Ordförande
Eva Malmberg	Ledamot, vice ordförande
Nina Heljeback	Ledamot, sekreterare samt studieorganisatör
Millie Lindroth	Ledamot (avgått pga flytt)
Tomas Berger	Ledamot
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

En styrelsepost vakant från årsskiftet 2019/2020 **fram till stämman 2020**.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Sören Lekberg, sammankallande, samt Ann-Christin Maripuu och Ylva Lundberg Rosell.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11. P g a rådande pandemi och utifrån gällande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten (FHM) beslutade styrelsen att möjliggöra för medlemmarna att poströsta. Närvarande på stämman var styrelsen, stämмоordförande, rösträknare tillika justerare samt den person som av valberedningen var förslagen till ny ledamot. Extra stämma avhölls 2020-02-25. Stämman beslutade att investera i solceller och införa gemensam el.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Telenor
ComHem
Amadeus Service AB
Easypark/P-service AB
Presto
Folksam
AIG
Inspecta Sweden AB
Tvättstugeteknik AB
ITK AB
Energi Engagemang
Telge Energi
HomeSolutions

Uppdrag

Administrativ och ekonomiskförvaltning
Fastighetservice
Förvaltning/Vicevärd
Webbverktyg för underhållsplan
Undercentral och takfläktar
Bredband och telefoni
Kabel-TV
Trappstädning
Parkeringsbevakning
Service och underhåll brandskydd
Fastighetsförsäkring
Ansvarsförsäkring
Besiktning av hissar
Service av tvättutrustning
Underhåll av hissar
Serviceavtal Solcellsanläggning
Försäljning av egenproducerad el
IMD - individuell mätning av medlemmars elförbrukning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2020-09-01.

Årets utförda investeringar

Inköp av fast monterade stolar i entréer
Installation av solpaneler
IMD - individuell mätning av medlemmars elförbrukning

Årets utförda underhåll

Sugning och spolning av dagvattenbrunnar.

Årsavgifter

Nivå på årsavgifterna utgår från framtida kassaflöden för investeringar istället för avskrivningar. För 2021 höjdes avgifterna med 2%.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade 108 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Ventilation	2027
Värme	2037
Hissar	2042
Yttertak	2042
EI	2047
Stammar	2047
Solceller	2055
Fönster	2057
Slätputs	2062

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Målning entréportar 2 byggnader, Lekutrustning, Trädbeskärning	2021	244
Lagning trästolpar altan, Reparation takduk		
Linjemarkering p-platser, Målning entréportar 3 byggnader, dörrar stål, träfönster samt taktetaljer, Byte motorvärmearuttag, Byte av takfönster samt låssystem	2022	456

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	48 929 100	10 759 900	3 144 174	984 092	-937 903
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			477 000	-477 000	
Uttag ur yttre fond			-294 081	294 081	
Balanseras i ny räkning				-937 903	937 903
Årets resultat					-275 173
Vid årets utgång	48 929 100	10 759 900	3 327 093	-136 730	-275 173

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	5 607 360	5 576 766	5 781 268	5 810 394	6 473 306
Årets resultat	-275 173	-937 903	-50 666	7 503	694 103
Soliditet %	57	58	57	56	55
Likviditet %	115	97	104	112	119
Snittränta lån den 31/12 %	1,7	2,0	1,9	1,6	1,4
Räntekänslighet %	9,0	8,8	7,9	8,2	8,3
Årsavgift i kr/ kvm	714	714	812	820	845
Skuldsättning i kr/ kvm	6 415	6 292	6 445	6 731	7 022
Sparande i kr/ kvm	238	182	281	273	
Energikostnad i kr/ kvm	148	143	145	144	

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 932 349	2 148 481
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 607 360	5 576 766
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 398	1 905
Nya lån		2 000 000	
Ökning av kortfristiga skulder		99 999	
Summa årets flöde in		7 709 757	5 578 671
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 671 422	-2 837 236
Övriga externa kostnader		-298 595	-400 589
Underhåll enligt plan		-6 766	-294 081
Personalkostnader		-147 366	-130 756
Köp av anläggningstillgångar		-2 107 159	-21 145
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-784 818	-903 620
Ökning av kortfristiga fordringar		-564 350	-36 921
Minskning av kortfristiga skulder			-70 454
Amortering av lån		-1 118 000	-1 100 000
Summa årets flöde ut		-7 698 476	-5 794 802
Summa av kassaflödet		11 281	-216 131
Likvida medel vid årets början		1 932 349	2 148 481
Likvida medel vid årets slut		1 943 630	1 932 350

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-136 730
Årets resultat	-275 173
Summa	<u>-411 903</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-6 766
Överföring till yttre fond	472 000
Balanseras i ny räkning	<u>-877 137</u>
Summa	-411 903

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 607 360	5 576 766
Summa rörelseintäkter		5 607 360	5 576 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 671 422	-2 837 237
Övriga externa kostnader	4	-298 595	-400 589
Underhåll enligt plan	5	-6 766	-294 081
Personalkostnader och arvoden	6	-147 366	-130 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 975 964	-1 950 291
Rörelseresultat		507 247	-36 188
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 398	1 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 818	-903 620
Resultat efter finansiella poster		-275 173	-937 903
Årets resultat		-275 173	-937 903

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	107 130 431	106 998 474
Inventarier, verktyg och installationer	8	44 115	23 732
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	21 145
		<u>107 174 546</u>	<u>107 043 351</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>107 175 046</u>	<u>107 043 851</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	539 275	22 409
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 943 464	1 932 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	253 043	205 559
		<u>2 735 782</u>	<u>2 160 151</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	166	166
Summa omsättningstillgångar		<u>2 735 948</u>	<u>2 160 317</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>109 910 994</u>	<u>109 204 168</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 929 100	48 929 100
Upplåtelseavgifter		10 759 900	10 759 900
Fond för yttre underhåll		3 327 093	3 144 174
		<u>63 016 093</u>	<u>62 833 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-136 730	984 092
Årets resultat		-275 173	-937 903
		<u>-411 903</u>	<u>46 189</u>
Summa eget kapital		<u>62 604 190</u>	<u>62 879 363</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	44 929 346	33 768 387
		<u>44 929 346</u>	<u>33 768 387</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 160 000	11 438 959
Leverantörsskulder		402 969	345 449
Skatteskulder		28 575	18 280
Övriga kortfristiga skulder	13	34 474	39 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	751 440	714 104
		<u>2 377 458</u>	<u>12 556 418</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>109 910 994</u>	<u>109 204 168</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,54 %.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	5 131 284	5 131 284
Hyror, förråd	84 200	83 864
Hyror, garage	260 860	261 200
Hyror, P-platser	80 640	81 740
Hyror, övriga objekt	1 600	1 750
Hyror, förbrukningavgifter (el, vatten, värme)	45 000	
Hyresbortfall	-11 950	-11 420
Övriga intäkter	15 726	28 348
Summa	5 607 360	5 576 766

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	178 139	129 519
Fastighetsskötsel	613 047	698 247
Försäkringar	110 341	77 045
Kabel-tv/ bredband	153 026	149 764
Kommunal fastighetsavgift	151 667	147 871
Löpande underhåll	183 928	374 589
Sophantering	102 945	103 018
Uppvärmning	882 804	901 409
Vatten och avlopp	269 110	239 441
Övrigt	26 415	16 334
Summa	2 671 422	2 837 237

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	161 440	163 497
Föreningsverksamhet	372	16 058
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 243	3 300
Konsultarvoden	7 706	75 410
Kreditupplysningar	469	1 625
Kontorsmaterial och trycksaker	7 145	6 668
Medlemsavgift HSB	26 900	26 900
Pantförskrivningsavgifter	4 266	6 470
Postbefordran	5 805	5 655
Revisionsarvoden	10 000	10 500
Telefoni	10 628	10 256
Vicevärd/ förvaltare	53 752	62 720
Överlåtelseavgifter	2 311	8 141
Övriga förvaltningskostnader	4 073	2 800
Övrigt	1 485	589
Summa	298 595	400 589

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Planerat underhåll	6 766	294 081
Summa	6 766	294 081

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	57 499	56 000
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	5 000
Mötesarvoden	49 000	39 900
Sociala avgifter	27 917	29 856
Övriga personalkostnader	7 950	-
Summa	147 366	130 756

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 110 364	126 110 364
Ingående anskaffningsvärden mark	5 886 000	5 886 000
Årets investering byggnader	2 100 284	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 096 648	131 996 364
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 997 890	-23 050 565
Årets avskrivningar	-1 968 327	-1 947 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 966 217	-24 997 890
Redovisat värde vid årets slut	107 130 431	106 998 474
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 587 000	1 587 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 148 000	3 148 000
Summa	109 735 000	109 735 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	128 819	128 819
-Nyanskaffningar	28 020	-
	156 839	128 819
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-105 087	-102 121
-Årets avskrivning	-7 637	-2 966
	-112 724	-105 087
Redovisat värde vid årets slut	44 115	23 732

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	27 436	22 409
Momsfordran	511 839	-
	539 275	22 409

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	208 043	205 559
Upplupna intäkter	45 000	-
Summa	253 043	205 559

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto	166	166
Summa	166	166

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,84	2029-06-20	10 302 959	10 338 959
Swedbank Hypotek	1,98	2025-10-24	11 087 795	11 919 795
Swedbank Hypotek	1,76	2022-01-25	12 308 010	12 428 010
Swedbank Hypotek			ihopslagen	10 520 582
Swedbank Hypotek	1,27	2027-05-25	12 390 582	
Summa			46 089 346	45 207 346

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 160 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 929 346

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 640 000
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 41 449 346

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 200 000	69 557 000
Summa	49 200 000	69 557 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	15 595	17 700
Personalens källskatt	18 879	16 899
Redovisningskonto för moms		5 027
Summa	34 474	39 626

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

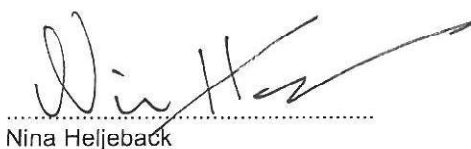
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	492 105	443 146
Upplupna räntekostnader	71 276	77 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 059	193 272
	751 440	714 104

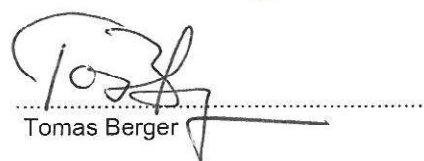
Underskrifter

Södertälje den 14 april 2021


Jan-Peter Löppe



Eva Malmberg



Nina Heljeback


Tomas Berger


Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-23


Staffan Rasjö
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pettersberg i Södertälje, org.nr. 769600-4634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pettersberg i Södertälje för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Som del av en revision enligt ISA 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 Pettersberg i Södertälje för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 23/04 2021

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

.....
Staffan Rasjö
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Pettersberg i Södertälje

Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Den årliga städdagen var den 10 oktober . Ett mindre antal medlemmar närvarade enligt rådande rekommendationer av FHM och föreningen bjöd på enklare emballagerad förtäring. Årets Luciafika ställdes p g a av rådande pandemi.

Installation av solceller

Under 2020 installerades solpaneler med en effekt på 176 kW och en planerad produktion på 155 000 kWh per år. Investeringen uppgick till 1 810 000 kronor netto efter momsavdrag och bidrag. Bidraget, som uppgick till 452 000 kronor, betalades ut av Länsstyrelsen i december. Projektet avslutades enligt plan den 30 september och från oktober gick produktionen av el igång. För försäljning av den producerade el som inte förbrukas av föreningen eller medlemmarna har föreningen tecknat avtal med Telge Energi.

Under året byggdes elanläggningen om för Individuell mätning, IMD. Projektet avslutades i september och investeringen uppgick till 290 000 kronor efter momsavdrag. Från oktober är det föreningen som säljer el till medlemmarna, dels egenproducerad el från solceller, dels köpt el.

Projekt laddstation/laddstolpar

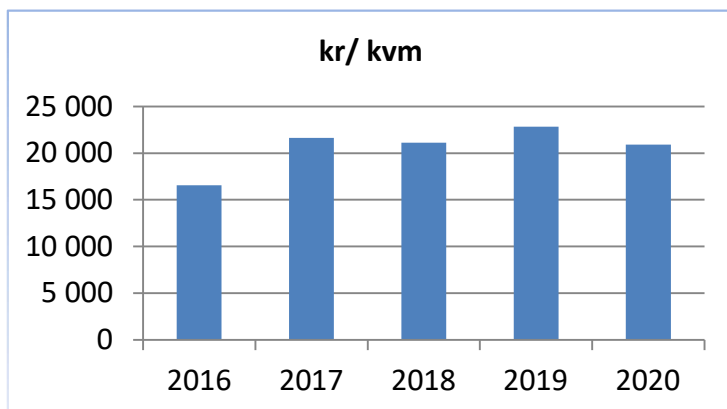
Styrelsen kommer under våren 2021 ta fram beslutsunderlag för eventuell framtida investering i laddstationer för elbil, enligt tidigare beslut på årsstämma 2019.

Tidigare års betydande underhåll

Byte tvättmaskin, stamspolning samtliga lägenheter, energideklarationer samt OVK	2019
Uppgradering av knappsysteem och klämskydd i hissar	2016
Buskplantering ersatt med stenläggning.	2015
Målning av garage och miljöhus. Byte av torkutrustning samt målning tvättstugor.	2014
Fönstermålning och byte till aluminiumfönster.	2012
Uppgradering av larmfunktion i hissarna.	2009
Byte till mer energieffektiv belysning i trapphus och entréer	2008
Överbyggnad av entréportar för trivsel och skydd av portar	2008
Stenläggning av vägen på innergården samt asfaltering av gångvägen	2003

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje