

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Petunian i Södertälje, 716449-5298 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lobelian 34, Lobelian 41, Lobelian 51 samt Lobelian 58, vilka byggdes år 1996 och består av 3 flerbostadshus och 20 småhus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder samt försäkring mot ohyra.

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

Bostäder och lokaler

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

Styrelse

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

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Marie Bergvall (sammankallande) och Sharbel Ganim.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2022-06-08.

Förvaltning

En väsentlig del av utomhusmiljön och installationer förvaltas av Stadsträdgårdens Samfällighetsförening. Föreningen har egna avtal med följande företag:

Företag

HSB Södertälje ek förening
Jonssons fastighetsjour
Tele2 Sverige AB
Trädgårdsprakt AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Jour
Bredband, telefoni, TV
Trädgårdsarbete

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes under 2022.

Årets investeringar

Träfasaderna på samtliga hus har målats om under året.

Årets utförda underhåll enligt plan

Trasiga delar av fasader i trä och putsade fasader har lagats.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 8% inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett. Föreningen hade 49 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

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

Inga större renoveringar är planlagda under det närmaste året.

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	8 663 000	395 901	4 154 340	265 965	227 789
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			414 000	-414 000	
Uttag ur yttre fond			-29 333	29 333	
Balanseras i ny räkning				227 789	-227 789
Årets resultat					-188 938
Vid årets utgång	8 663 000	395 901	4 539 007	109 087	-188 938

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 323 643	2 324 706	2 313 637	2 329 543	2 315 670
Årets resultat	-188 938	227 789	257 961	98 188	458 717
Soliditet %	43	43	42	41	40
Likviditet %	65	354	297	227	208
Snittränta lån den 31/12 %	3,5	0,9	0,9	1,0	1,0
Räntekänslighet %	7,9	8,1	8,3	8,5	8,7
Årsavgift i kr/ kvm	748	748	748	748	748
Skuldsättning i kr/ kvm	5 924	6 072	6 221	6 369	6 518
Sparande i kr/ kvm	216	292	292	294	360
Energikostnad i kr/ kvm	-	-	-	-	-

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 365 921	1 985 882
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 323 643	2 324 706
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 229	2 213
Ökning av kortfristiga skulder		282 456	-
Summa årets flöde in		2 610 328	2 326 919
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 032 251	-994 592
Övriga externa kostnader		-169 405	-144 820
Underhåll enligt plan		-166 984	-29 333
Personalkostnader		-184 851	-144 887
Årets investering		-2 159 375	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-298 658	-174 820
Ökning av kortfristiga fordringar		-3 684	-14 920
Minskning av kortfristiga skulder		-	-1 588
Amortering av lån		-441 920	-441 921
Summa årets flöde ut		-4 457 128	-1 946 881
Summa av kassaflödet		-1 846 800	380 038
Likvida medel vid årets början		2 365 921	1 985 883
Likvida medel vid årets slut		519 121	2 365 921

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	109 087
Årets resultat	-188 938
Summa	-79 851

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-166 984
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	338 000
Balanserat utgående resultat	-250 867
Summa	-79 851

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 323 643	2 324 706
Summa rörelseintäkter		2 323 643	2 324 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 032 251	-994 593
Övriga externa kostnader	4	-169 405	-144 820
Underhåll enligt plan	5	-166 984	-29 333
Personalkostnader och arvoden	6	-184 851	-144 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-664 661	-610 678
Rörelseresultat		105 491	400 395
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 229	2 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 658	-174 820
Resultat efter finansiella poster		-188 938	227 789
Årets resultat		-188 938	227 789

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 033 931	29 539 217
		<u>31 033 931</u>	<u>29 539 217</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 034 431</u>	<u>29 539 717</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 476	-
Övriga fordringar		45 766	38 551
Avräkningskonto HSB Södertälje		519 121	2 365 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	75 483	81 490
		<u>642 846</u>	<u>2 485 962</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>642 846</u>	<u>2 485 962</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 677 277</u>	<u>32 025 679</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 663 000	8 663 000
Upplåtelseavgifter		395 901	395 901
Fond för yttre underhåll		4 539 007	4 154 340
		<u>13 597 908</u>	<u>13 213 241</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		109 087	265 965
Årets resultat		-188 938	227 789
		<u>-79 851</u>	<u>493 754</u>
Summa eget kapital		<u>13 518 057</u>	<u>13 706 995</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 616 638	18 058 558
Leverantörsskulder		205 232	35 372
Skatteskulder		17 545	8 347
Övriga kortfristiga skulder		-	10 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	319 805	206 351
		<u>18 159 220</u>	<u>18 318 684</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 677 277</u>	<u>32 025 679</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 1,57%.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1519 kronor per lägenhet och 8874 per småhus.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 225 532	2 225 532
Återbäring från HSB Södertälje	3 629	-
Förbrukningsavgifter, vatten	79 670	94 606
Övriga intäkter	14 812	4 568
Summa	2 323 643	2 324 706

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	27 225	28 641
Trädgårdsskötsel	57 688	56 005
Försäkringar	88 701	107 259
Kabel-tv/ bredband	147 485	145 309
Kommunal fastighetsavgift	203 022	192 853
Löpande underhåll	49 424	46 122
Försäkringsärenden	71 869	-
Samfällighetsavgift	216 000	216 000
Sophantering	74 365	81 572
Vatten och avlopp	79 623	105 606
Övriga driftskostnader	16 849	15 226
Summa	1 032 251	994 593

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	92 984	91 032
Föreningsverksamhet	11 488	9 681
Föreningsstämma/ styrelsemöte	11 683	-
Konsultarvoden	2 703	12 525
Kontorsmaterial och trycksaker	1 393	4 955
Medlemsavgift HSB	15 800	15 800
Pantförskrivningsavgifter	7 207	952
Revisionsarvoden	10 500	9 875
Underhållsplan	7 527	-
Överlåtelseavgifter	6 003	-
Övrigt	2 117	-
Summa	169 405	144 820

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lagning av fasader	166 984	-
Underhåll av dörrar	-	29 333
Summa	166 984	29 333

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	150 000	114 000
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	31 851	28 387
Övriga personalkostnader	1 000	500
Summa	184 851	144 887

Not 7 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	36 564 657	36 564 656
Ingående anskaffningsvärden mark	3 080 315	3 080 315
Årets investering byggnader	2 159 375	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 804 347	39 644 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 105 755	-9 495 077
Årets avskrivningar	-664 661	-610 677
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 770 416	-10 105 754
Redovisat värde vid årets slut	31 033 931	29 539 217
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	44 126 000	33 127 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	19 524 000	16 887 000
Summa	63 650 000	50 014 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	26 284	36 133
Förutbetald kabel TV/ bredband	40 001	36 870
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 198	8 487
Summa	75 483	81 490

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	3,62	Rörligt	319 920	639 840
Swedbank Hypotek	3,62	Rörligt	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	3,62	Rörligt	3 877 197	3 955 197
Swedbank Hypotek	2,81	Rörligt	4 419 521	4 463 521
Swedbank Hypotek	3,62	Rörligt	5 000 000	5 000 000
Summa			17 616 638	18 058 558

Nästa års amortering beräknas uppgå till 441 920

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 17 174 718

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 2 209 600

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 15 407 038

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 312 000	28 312 000
Summa	28 312 000	28 312 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	235 890	184 306
Upplupna räntekostnader	26 079	8 164
Övriga upplupna kostnader	57 836	13 881
Summa	319 805	206 351

Underskrifter

Via digital signering

.....
Teija Renko

.....
Maud Eije

.....
Liselott Andersson

.....
Roger Palm

.....
Anette Gustafsson

.....
Roland Osbäck

.....
Kjell Sjundemark

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Ruzica Kovacek
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB