



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 769607-6228 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pastellen 1		2003
Pastellen 2		2003

### Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelsens ansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
29	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5550
8	lokaler (hyresrätt)	593
<b>Totalt 109 objekt</b>		<b>6143</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8st 1rok, 27st 2rok, 15st 3rok, 21st 4rok, 1st 5rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Willix	Ordförande	2020-07-20	
Jan-Inge Henry Klang	Ledamot	2018-06-07	
Tor Enander	Ledamot	2021-06-02	
Maria Lillesand	Ledamot	2021-06-02	2022-06-21
Helene Andersson	Ledamot	2022-06-22	
Andreas Ljungberg	Ledamot	2018-06-07	2022-06-21
Alexandra Aspberg	HSB-ledamot	2021-11-11	
Adam Grönlund	Ledamot	2022-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helene Andersson, Adam Grönlund och Tor Enander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Willix, Tor Enander, Helene Andersson, Andreas Ljungberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anita Emmerstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Linus Sand och Mikael Cau, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 24 medlemmar samt 3 intressenter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-08 och kommer att göras under 2023.

**Viktiga beslut under 2022:**

- Beslut om att höja avgiften med 15,01 procent från och med 1 januari 2023.
- Beslut om att höja avgifterna för områdets parkeringsplatser.
- Beslut om att binda räntan på ett av föreningens lån i två år enligt räntesatsen 3,65.
- Beslut om att inta försiktighet med kostsamma åtgärder i underhållsplanen på grund av ökade kostnader på grund av reliningsarbete.
- Beslut om att installera ytterligare två laddpunkter utanför Pastellgränd 4.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Under 2022 har följande underhåll genomförts:

**Underhåll:**

- Renovering av rörledningar (så kallad relining) Pastellgränd 8 inklusive besiktning.
- Renovering av balkonger Mosaikgränd 34 – 56.
- Belysningsförbättring utanför Pastellgränd 8.
- Åtgärder avlopp Mosaikgränd 42.
- Byte av diverse glasrutor på grund av skadegörelse.
- Byte av blandare i samtliga badrum och kök i syfte att minska vattenförbrukningen.
- Byte av tvättmaskin i tvättstuga.
- Underhåll av områdets utemiljö.

Besiktning av samtliga tak utfört 2022-12-22.

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Ytterdörrar börjar tappa färg och ska målas och riktas.

Byte av balkongräcken fortsätter under 2023.

Hissarna ska få en genomsyn då vi haft många driftstopp och livslängden för vissa delar börjar närma sig utbyte.

Fettavskiljare för våra tillagningskök (wok och pizzeria) behöver inspekteras.

Översyn av skärmtak med rostangrepp.

Eventuella åtgärder efter takbesiktningen planeras in kommande år

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	333	371	274	345	316
Skuldsättning, kr/kvm	8 458	8 794	8 629	8 746	8 807
Räntekänslighet, %	12	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	232	231	220	216	225
Driftskostnad, kr/kvm	563	502	560	465	493
Årsavgifter, kr/kvm	802	803	803	803	803
Totala intäkter, kr/kvm	972	944	937	937	932
Nettoomsättning, tkr	5 960	5 798	5 761	5 760	5 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	-1 178	60	-643	-163
Soliditet, %	56	56	56	56	56

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	69 369 001	0	0	69 369 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 063 000	0	1 291 230	3 354 230
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>71 432 001</b>	<b>0</b>	<b>1 291 230</b>	<b>72 723 231</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 139 749	-1 177 806	-1 291 230	-3 608 785
Årets resultat, kr	-1 177 806	1 177 806	-71 902	-71 902
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 317 555</b>	<b>0</b>	<b>-1 363 132</b>	<b>-3 680 687</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>69 114 446</b>	<b>0</b>	<b>-71 902</b>	<b>69 042 544</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 310 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 018 770 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	-2 317 555
Årets resultat, kr	-71 902
Reservation till underhållsfond, kr	-2 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 018 770
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 680 687</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 680 687</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 959 949	5 797 569
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 224 284	-5 200 077
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 689	-123 445
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-156 540	-120 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 100 760</u>	<u>-1 098 676</u>
Summa rörelsekostnader		-5 576 273	-6 542 222
<b>Rörelseresultat</b>		<b>383 675</b>	<b>-744 652</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 232	2 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-464 809</u>	<u>-435 284</u>
Summa finansiella poster		-455 577	-433 154
<b>Årets resultat</b>		<b>-71 902</b>	<b>-1 177 806</b>

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 601 881	120 702 641
		<u>119 601 881</u>	<u>120 702 641</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 602 381</u>	<u>120 703 141</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		376	10 308
Övriga fordringar	Not 9	1 595 984	1 289 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	154 878	164 038
		<u>1 751 239</u>	<u>1 464 266</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 751 239</u>	<u>3 464 266</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>122 353 620</u></b>	<b><u>124 167 407</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	69 369 001	69 369 001
Yttre underhållsfond	3 354 230	2 063 000
	<u>72 723 231</u>	<u>71 432 001</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 608 785	-1 139 749
Årets resultat	-71 902	-1 177 806
	<u>-3 680 687</u>	<u>-2 317 555</u>
Summa eget kapital	<u>69 042 544</u>	<u>69 114 446</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 39 084 786	32 217 329
	<u>39 084 786</u>	<u>32 217 329</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 862 543	21 798 320
Leverantörsskulder	196 139	108 968
Skatteskulder	6 768	8 487
Övriga skulder	Not 14 121 677	86 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 039 163	833 055
	<u>14 226 290</u>	<u>22 835 632</u>
Summa skulder	<u>53 311 076</u>	<u>55 052 961</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>122 353 620</u></b>	<b><u>124 167 407</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-71 902	-1 177 806
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 100 760	1 098 676
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 028 858</u>	<u>-79 129</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 075	13 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	326 435	-152 259
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 378 367</u>	<u>-218 348</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-50 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 068 320	1 014 297
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 068 320</u>	<u>1 014 297</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-689 953</b>	<b>745 949</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 269 129</b>	<b>2 523 180</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 579 176</b>	<b>3 269 129</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 537 048 kr.

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 450 018	4 455 168
Hyror	1 346 036	1 289 724
Övriga intäkter	168 753	76 050
Bruttoomsättning	<u>5 964 807</u>	<u>5 820 942</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 858	-23 370
Hyresförluster	0	-3
	<b>5 959 949</b>	<b>5 797 569</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	312 772	263 608
Reparationer	781 095	442 716
El	258 768	165 279
Uppvärmning	769 656	864 436
Vatten	394 088	386 225
Sophämtning	120 042	116 216
Fastighetsförsäkring	79 234	76 646
Kabel-TV och bredband	129 464	141 870
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	181 778	175 728
Förvaltningsarvoden	148 466	177 208
Övriga driftkostnader	30 151	30 026
Planerat underhåll	<u>1 018 771</u>	<u>2 360 119</u>
	<b>4 224 284</b>	<b>5 200 077</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	299
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 417	17 195
Administrationskostnader	61 050	78 406
Extern revision	3 250	11 625
Konsultkostnader	1 052	0
Medlemsavgifter	<u>15 920</u>	<u>15 920</u>
	<b>94 689</b>	<b>123 445</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	120 700	95 300
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	<u>29 840</u>	<u>21 723</u>
	<b>156 540</b>	<b>120 023</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	792	730
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	129
Ränteintäkter skattekonto	13	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 846	806
Övriga ränteintäkter	<u>580</u>	<u>466</u>
	<b>9 232</b>	<b>2 130</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	463 644	434 710
Övriga räntekostnader	<u>1 165</u>	<u>574</u>
	<b>464 809</b>	<b>435 284</b>

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 245 000	126 195 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	9 948 000	9 948 000			
Årets investeringar	0	50 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 193 000</b>	<b>136 193 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-15 490 359	-14 391 683			
Årets avskrivningar	-1 100 760	-1 098 676			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 591 119</b>	<b>-15 490 359</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 601 881</b>	<b>120 702 641</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	60 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 318 000	6 074 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	16 400 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	923 000	994 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>107 641 000</b>	<b>83 468 000</b>			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	16 808	20 791			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 579 047	1 269 000			
Placeringskonto HSB Stockholm	129	129			
	<b>1 595 984</b>	<b>1 289 920</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	153 824	163 232			
Upplupna intäkter	1 054	806			
	<b>154 878</b>	<b>164 038</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 000 000			
	<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2659013110	1,44%	2023-12-21	12 862 543	388 320
Swedbank	2659013136	0,82%	2025-05-23	19 354 784	410 000
Swedbank	2954191058	3,46%	2024-11-25	19 730 000	270 000
				51 947 327	1 068 320
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 605 727

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>39 084 786</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	66 774 000	66 774 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	12 862 543	21 798 320
	<b>12 862 543</b>	<b>21 798 320</b>
Varav amortering	1 068 320	798 320
<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Depositioner	72 879	72 879
Momsskuld	47 748	12 928
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 050	995
	<b>121 677</b>	<b>86 802</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	113 035	53 406
Förutbetalda hyror och avgifter	653 362	388 027
Övriga upplupna kostnader	272 766	391 622
	<b>1 039 163</b>	<b>833 055</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Kjell Willix  
Ordförande

Tor Enander

Helene Andersson

Jan-Inge Henry Klang

Adam Grönlund

Skyddad personuppgift 2316607

Alexandra Aspberg  
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Anita Emmerstrand  
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pastellen i Tyresö, org.nr. 769607-6228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pastellen i Tyresö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pastellen i Tyresö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Emmerstrand  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL WILLIX**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 14:10:46



**JAN-INGE HENRY KLANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-03 kl. 08:21:43



**HELENE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 12:52:27



**ALEXANDRA ASPBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 18:19:00



**TOR ENANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 12:04:27



**ADAM GRÖNLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 17:48:54



**ANITA EMMERSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-03 kl. 09:23:58



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 14:01:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANITA EMMERSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 10:01:55



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

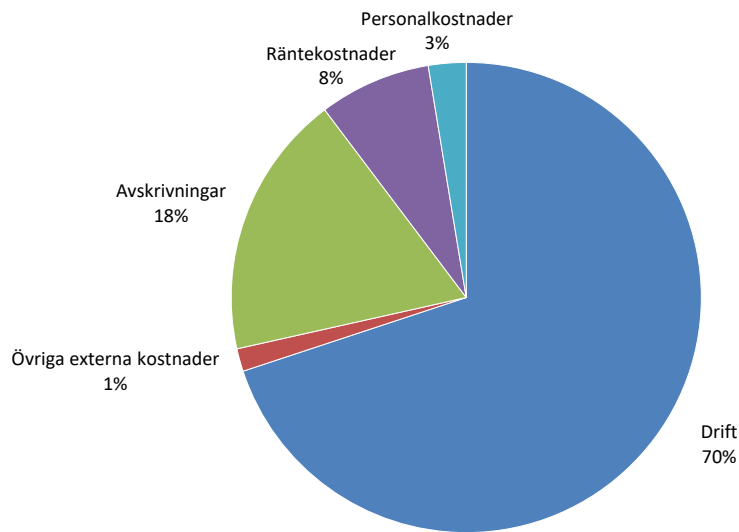
E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 14:01:15





## HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

