

# Årsredovisning

---

## *Brf Pastellen 1*

769617-1771

Styrelsen för Brf Pastellen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13 och förvärvade fastigheten 2009-10-01.

## STYRELSEN

Anton Ahlenius, ordförande (ordinarie ledamot)

Elisabeth Frisk (ordinarie ledamot)

Robin Marklund (ordinarie ledamot)

Emelie Sigfridsson (ordinarie ledamot)

Claes Lindqvist (suppleant)

Thomas Persson-Brännström (suppleant)

## REVISOR

Roy Ytre-Eide är ansvarig revisor för bostadsrättsföreningen.

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har gjort en fasadrenovering och omdränering av fastigheten som började 2019 och fortsatte in på 2020. Allt stod klart i början av 2021.

Vi planterade buskar i rabatterna och Stockholm stad såg över de träd som står utanför vårt hus. De tog bort det som var dött och beskar de övriga.

Det togs beslut om att höja avgifterna från 2022.

### Medlemsinformation

#### STATUS VID RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Vid årets slut hade bostadsrättsföreningen 18 medlemmar.

Antalet bostadsrätter uppgick vid årets slut till 18 stycken och antalet hyresrätter till fyra (4) stycken. Bostadsrättsföreningen har inga (0) lokaler för uthyrning.

Under året har tre (3) överlåtelse/lägenhetsförsäljning skett.

Bostadsrättsföreningen är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Bostadsrättsföreningen har under det aktuella räkenskapsåret förvaltats av Carin Forslund AB.

## UTBLICK FÖR 2022

Vi behöver göra en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

Fortsätta med en inventering av vad som behöver göras åt hyresgästernas lägenheter.

Försöka se till att planteringarna är lite trevligare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Nettoomsättning	901	873	847	796
Resultat efter finansiella poster	-218	-3 887	-6 470	-1 319
Soliditet %	47	48	59	70

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	23 724 005	822 563	-10 826 320	-3 886 836
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-3 886 836	3 886 836
Avsättning till underhållsfond		310 000	-310 000	
Årets resultat				-218 024
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 724 005</b>	<b>1 132 563</b>	<b>-15 023 155</b>	<b>-218 024</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-15 023 155
Årets resultat	-218 024
<b>Summa</b>	<b>-15 241 179</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-15 241 179
<b>Summa</b>	<b>-15 241 179</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.



## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	901 271	872 858
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>901 271</b>	<b>872 858</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-744 651	-4 362 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-256 756	-256 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 001 407</b>	<b>-4 619 433</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-100 136</b>	<b>-3 746 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 086	-140 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 888</b>	<b>-140 261</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-218 024</b>	<b>-3 886 836</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-218 024</b>	<b>-3 886 836</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-218 024</b>	<b>-3 886 836</b>



# BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 734 562	19 981 754
Inventarier, verktyg och installationer	5	205 224	214 788
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 939 786	20 196 542
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 939 786</b>	<b>20 196 542</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		171 970	154 738
Övriga fordringar		–	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 896	73 845
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		249 866	228 667
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		154 554	233 011
<i>Summa kassa och bank</i>		154 554	233 011
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>404 420</b>	<b>461 678</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 344 206</b>	<b>20 658 220</b>



		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 724 005	23 724 005
Fond för yttre underhåll		1 132 563	822 563
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>24 856 568</i>	<i>24 546 568</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 023 155	-10 826 320
Årets resultat		-218 024	-3 886 836
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 241 179</i>	<i>-14 713 156</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 615 389</b>	<b>9 833 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 255 517	7 465 741
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 255 517</b>	<b>7 465 741</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	–	2 869 776
Förskott från kunder		–	3 094
Leverantörsskulder		70 677	85 948
Skatteskulder		63 536	61 732
Övriga skulder		5 915	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333 172	338 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>473 300</b>	<b>3 359 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 344 206</b>	<b>20 658 220</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-100 136	-3 746 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	256 755	256 755
Erlagd ränta	-117 889	-140 261
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>38 730</i>	<i>-3 630 081</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-21 198	16 147
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-15 989	-1 110 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 543</b>	<b>-4 724 881</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-80 000	-95 306
Upptag av nytt lån	-	2 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>2 404 694</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-78 457</b>	<b>-2 320 187</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>233 011</b>	<b>2 553 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>154 554</b>	<b>233 011</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20/33/50 år

Not 2	Intäkter	2021	2020
	Hysesrätter	245 031	240 618
	Bostadsrätter	592 555	568 927
	Fibernät	55 040	54 603
	Panter och överlåtelse	5 230	5 887
	Övriga intäkter	3 007	853
	Andrahandsuthyrning	408	1 971
	Summa	<b>901 271</b>	<b>872 859</b>

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Värme	154 803	149 431
	Elkostnader	16 144	25 162
	Vatten och avlopp	51 329	48 739
	Fastighetsförsäkring	44 946	37 370
	Fastighetsskatt	32 099	31 437
	Tomträttsavgäld	78 400	78 400
	Avfallshantering	18 444	15 318
	Reparation och underhåll	–	565 160
	Fastighetsskötsel	81 960	63 494
	Ersättningar till revisor	23 750	18 750
	Kabel-TV	12 834	14 238
	Ekonomisk förvaltning	56 252	56 252
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	62 950	63 214
	Städning	20 961	20 550
	Bredband/Fibernät	78 940	78 221
	Reparation och underhåll av fastighet	–	3 059 811
	Övriga förvaltningskostnader	10 839	37 130
	Summa	<b>744 651</b>	<b>4 362 677</b>

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 258 483	22 258 483
	Utgående anskaffningsvärden	22 258 483	22 258 483
	Ingående avskrivningar	-2 276 729	-2 029 537
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-247 192	-247 192
	Utgående avskrivningar	-2 523 921	-2 276 729
	<b>Redovisat värde</b>	<b>19 734 562</b>	<b>19 981 754</b>

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	318 750	318 750
	Utgående anskaffningsvärden	318 750	318 750
	Ingående avskrivningar	-103 962	-94 399
	Årets avskrivningar	-9 564	-9 563
	Utgående avskrivningar	-113 526	-103 962
	<b>Redovisat värde</b>	<b>205 224</b>	<b>214 788</b>

**Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Lån med förfalldatum inom 1 år klassificeras numera som ett kortfristigt lån.

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2021	Belopp 2020
Nordea 26126	0,95%	2026-09-16	2 789 776	
Nordea 30794	1,20%	2024-10-16	2 040 760	2 080 760
Nordea 59008	1,12%	2025-01-22	2 500 000	2 500 000
Nordea 75054	1,24%	2025-05-21	2 884 981	2 884 981
Summa långfristiga skulder			10 215 517	7 465 741
Kortfristig del				2 829 776
Att amortera 2022			40 000	40 000
Summa kortfristig skuld			40 000	2 869 776
Summa skulder			10 255 517	10 335 517

Not 7	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 430 900	10 430 900
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 430 900</b>	<b>10 430 900</b>

UNDERSKRIFTER

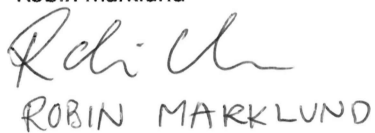


Anton Alenius



Elisabeth Frisk

Robin Marklund



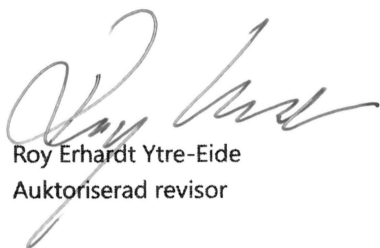
ROBIN MARKLUND

Emelie Sigfridsson



Min revisionsberättelse har lämnats

2022-05-13



Roy Erhardt Ytre-Eide  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pastellen 1  
Org.nr. 769617-1771

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pastellen 1 för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pastellen 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorers ansvar

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

- företaget 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.

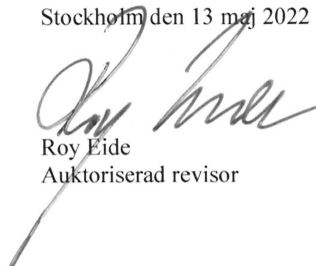
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2022



Roy Eide  
Auktoriserad revisor