



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 769607-6228 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 2001. Fastigheten Pastellen 1 och Pastellen 2 förvärvades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pastellen 1		2003
Pastellen 2		2003
Totalt 2 objekt		

I Tyresö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-08-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 7 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Willix	Ordförande	2021-01-01	
Jan-Inge Henry Klang	Ledamot	2021-01-01	
Tor Enander	Ledamot	2021-05-31	
Maria Lillesand	Ledamot	2021-05-31	
Magnus Andersson	Ledamot	2021-01-01	2021-05-31
Andreas Ljungberg	Ledamot	2021-01-01	
Milenko Todorovic	HSB-ledamot	2021-01-01	2021-11-02
Alexandra Aspberg	HSB-ledamot	2021-11-11	
Britt-Marie Lotse	Ledamot	2021-01-01	2021-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Willix, Jan Klang och Andreas Ljungberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Willix, Tor Enander, 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: Maria Steiner (ordförande) och Stefan Hasselroth, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 samt takbesiktning den 2021-12-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Under 2021 har följande underhåll genomförts:

Målning och byta av balkongräcken har pågått de senaste åren.

Föreningen har under 2021 målat om fasaden och takfötter på pastellgränd 4.

I början av 2021 genomfördes en injustering av värmesystemet och byta av termostatrar i samtliga lägenheter för att minska värmeförbrukningen och få jämnare värmefördelning mellan lägenheter.

Föreningen har installerat fyra laddpunkter på parkeringen mot strandpärlan. Laddplatserna har eget avtal där elförbrukning och avbetalning för stolpar är påslaget.

Under året har en genomsyn av taket gjorts av DM Tak, vi har även tecknat ett serviceavtal för att göra detta varje år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ytterdörrar börjar tappa färg och ska målas och riktas.

Byte av balkongräcken fortsätter under 2022.

Hissarna ska få en genomsyn då vi haft många driftstop 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 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	371	274	345	316	386
Skuldsättning, kr/kvm	8 794	8 629	8 746	8 807	9 656
Räntekänslighet, %	12	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	231	220	216	225	207
Driftskostnad, kr/kvm	502	560	465	493	414
Årsavgifter, kr/kvm	803	803	803	803	803
Totala intäkter, kr/kvm	944	937	937	932	927
Nettoomsättning, tkr	5 798	5 761	5 760	5 726	5 690
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 178	60	-643	-163	-465
Soliditet, %	56	56	56	56	54

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
Bundet eget kapital				
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	2 244 164	0	-181 164	2 063 000
S:a bundet eget kapital, kr	71 613 165	0	-181 164	71 432 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 381 109	60 196	181 164	-1 139 749
Årets resultat, kr	60 196	-60 196	-1 177 806	-1 177 806
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 320 913	0	-996 642	-2 317 555
S:a eget kapital, kr	70 292 252	0	-1 177 806	69 114 446

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2063000 kr samt ianspråktagande skett med 2 244 164 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	-1 320 913
Årets resultat, kr	-1 177 806
Reservation till underhållsfond, kr	-2 063 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 244 164
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 317 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 317 555

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Org.nr: 769607-6228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 797 569	5 760 896
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 200 077	-3 752 007
Övriga externa kostnader	Not 3	-123 445	-101 657
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 023	-123 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 098 676	-1 095 760
Summa rörelsekostnader		-6 542 222	-5 072 449
Rörelseresultat		-744 652	688 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 130	1 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-435 284	-629 994
Summa finansiella poster		-433 154	-628 251
Årets resultat		-1 177 806	60 196

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	120 702 641	121 751 317
		<u>120 702 641</u>	<u>121 751 317</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 703 141</u>	<u>121 751 817</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 308	21 127
Övriga fordringar	Not 9	1 289 920	2 523 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	164 038	186 264
		<u>1 464 266</u>	<u>2 731 358</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 464 266</u>	<u>2 731 358</u>
Summa tillgångar		<u>124 167 407</u>	<u>124 483 175</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 369 001	69 369 001
Yttre underhållsfond		2 063 000	2 244 164
		<u>71 432 001</u>	<u>71 613 165</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 139 749	-1 381 109
Årets resultat		-1 177 806	60 196
		<u>-2 317 555</u>	<u>-1 320 913</u>
Summa eget kapital		<u>69 114 446</u>	<u>70 292 252</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 217 329	33 015 649
		<u>32 217 329</u>	<u>33 015 649</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 798 320	19 985 703
Leverantörsskulder		108 968	249 568
Skatteskulder		8 487	20 035
Övriga skulder	Not 14	86 802	124 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	833 055	795 196
		<u>22 835 632</u>	<u>21 175 274</u>
Summa skulder		<u>55 052 961</u>	<u>54 190 923</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 167 407</u>	<u>124 483 175</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 177 806	60 196
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 098 676	1 095 760
Kassaflöde från löpande verksamhet	-79 129	1 155 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 041	134 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-152 259	-490 984
Kassaflöde från löpande verksamhet	-218 348	799 302
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-50 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 014 297	-715 691
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 014 297	-715 691
Årets kassaflöde	745 949	83 611
Likvida medel vid årets början	2 523 180	2 439 569
Likvida medel vid årets slut	3 269 129	2 523 180

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

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 1 459 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 455 168	4 455 168
Individuell mätning el	0	6 720
Hyror	1 289 724	1 309 002
Övriga intäkter	76 050	31 539
Bruttoomsättning	5 820 942	5 802 429
Avgifts- och hyresbortfall	-23 370	-41 400
Hyresförluster	-3	-133
	5 797 569	5 760 896
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	263 608	341 040
Reparationer	442 716	832 378
El	165 279	176 001
Uppvärmning	864 436	766 001
Vatten	386 225	413 278
Sophämtning	116 216	120 121
Fastighetsförsäkring	76 646	75 804
Kabel-TV och bredband	141 870	115 685
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	175 728	173 568
Förvaltningsarvoden	177 208	185 025
Övriga driftkostnader	30 026	24 469
Planerat underhåll	2 360 119	528 636
	5 200 077	3 752 007
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	299	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 195	30 878
Administrationskostnader	78 406	43 234
Extern revision	11 625	11 625
Medlemsavgifter	15 920	15 920
	123 445	101 657
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 300	94 600
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	21 723	22 425
	120 023	123 025
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	730	1 202
Ränteintäkter HSB placeringskonto	129	161
Ränteintäkter HSB bunden placering	806	0
Övriga ränteintäkter	466	379
	2 130	1 743
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	434 710	629 383
Övriga räntekostnader	574	611
	435 284	629 994

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 195 000	126 195 000
Ingående anskaffningsvärde mark	9 948 000	9 948 000
Årets investeringar	50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 193 000	136 143 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 391 683	-13 295 923
Årets avskrivningar	-1 098 676	-1 095 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 490 359	-14 391 683
Utgående redovisat värde	120 702 641	121 751 317
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 074 000	6 074 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	994 000	994 000
Summa taxeringsvärde	83 468 000	83 468 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 791	787
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 269 000	2 362 060
Placeringskonto HSB Stockholm	129	161 120
	1 289 920	2 523 967

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	163 232	186 264				
	Upplupna intäkter	806	0				
		164 038	186 264				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 11	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0				
		2 000 000	0				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2659013110	1,44%	2023-12-21	13 250 863	388 320	
	Swedbank	2659013136	0,82%	2025-05-23	19 764 786	410 000	
	Swedbank	2954191058	0,26%	2022-11-25	21 000 000	270 000	
					54 015 649	1 068 320	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 674 049	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 217 329	
	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.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					66 774 000	66 774 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				21 798 320	19 985 703	
					21 798 320	19 985 703	
	Varav amortering				798 320	1 068 320	
Not 14	Övriga skulder						
	Depositioner				72 879	83 434	
	Momsskuld				12 928	41 338	
	Inre fond				0	0	
	Övriga kortfristiga skulder				995	0	
					86 802	124 772	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				53 406	50 020	
	Förutbetalda hyror och avgifter				388 027	408 843	
	Övriga upplupna kostnader				391 622	336 333	
					833 055	795 196	

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Kjell Willix

.....
Andreas Ljungberg

.....
Jan-Inge Henry Klang

.....
Alexandra Aspberg

.....
Maria Lillesand

.....
Tor Enander

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Anita Emmestrand
Av föreningen vald revisor

.....
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 2021.

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 2021 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. Revisorens 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Emmestrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-05-09 kl. 17:49:10



JAN-INGE HENRY KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:18:22



ANDREAS LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:10:58



ALEXANDRA ASPBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 16:15:44



TOR ENANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 15:56:31



MARIA LILLESAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 16:02:09



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 13:01:56



ANITA EMMERSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 08:31:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 13:02:58



ANITA EMMERSTRAND

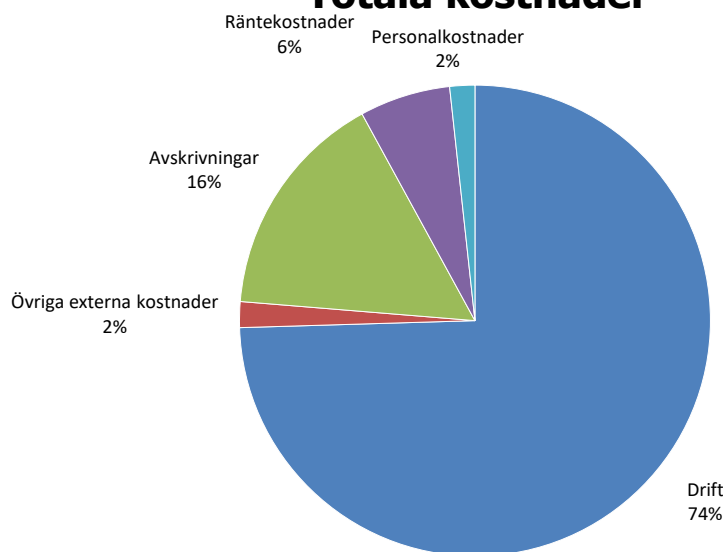
Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 09:14:14



HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

