



Org Nr: 769607-6228

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Org.nr: 769607-6228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pastellen 1 och Pastellen 2 i Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	72	5 550
Lokaler	8	593
Parkeringar	29	0

Föreningens fastighet är byggd 2003 värdeår 2003.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 1% från 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har OVK av samtliga lägenheter utförts samt rensning av ventilationskanaler. Byte av balkongfronter har utförts mot torget. Föreningen har även uppdaterat energideklarationen. Styrelsen planerar öka föreningens lån för att finansiera investeringar i värme och vatten.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Balkong	Byte av dåliga balkongfronter
2021	Värme	Optimering av värmesystem
2021	Värme	Minskning av framledningstemperatur
2021	Värme	Byte av termostater
2021	Stammar	Spola stammar för att undvika stop
2021	Takfot	Tvättning och målning av takfötter Pastellgränd
2021	Fasad	Se över skador och missfärgningar fasader
2021	Trapphus	Trapphusmålning
2021	Byggnad	Radiatorbyte
2024	Byggnad	Elarbeten entré/trapphus
2026	Byggnad	Målning av fasad

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	Rensning av kanaler
2020	Balkongräcken	Målning och byte
2020	Generellt	Energideklaration ska uppdateras under året





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 9 medlemmar samt 7 st förtidsröster. 16 st var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas Ljungberg	Vice Ordförande
Britt-Marie Lotse	Ledamot
Ingrid Ahotupa	Ordförande
Jan-Inge Henry Klang	Ledamot
Kjell Willix	Ordförande
Magnus Andersson	Sekreterare
Milenko Todorovic	HSB ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas Ljungberg	Vice ordförande
Britt-Marie Lotse	Ledamot
Jan-Inge Henry Klang	Ledamot
Kjell Willix	Ordförande
Magnus Andersson	Sekreterare
Milenko Todorovic	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt-Marie Lotse.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Willix, Britt-Marie Lotse och Andreas Ljungberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anita Emmestrand Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Sterner och Stefan Hasselrot.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 87 (87) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 8 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	803	803	803	803	798
Totala intäkter kr/kvm*	937	937	932	927	919
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	274	345	316	386	297
Belåning, kr/kvm	8 629	8 746	8 807	9 656	9 676
Räntekänslighet	12%	12%	12%	13%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm*	560	465	493	414	460
Energikostnader kr/kvm	220	216	225	207	210

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 761	5 760	5 726	5 690	5 649
Resultat efter finansiella poster	60	-643	-163	-465	598
Soliditet	56%	56%	56%	54%	54%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 760 896
Rörelsekostnader	-	5 072 449
Finansiella poster	-	628 251
Årets resultat		60 196
Planerat underhåll	+	528 636
Avskrivningar	+	1 095 760
Årets sparande		1 684 592
Årets sparande per kvm total yta		274

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 369 001	0	988 800	517 418	-643 163
Reservering till fond 2020			1 784 000	-1 784 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-528 636	528 636	
Balanserad i ny räkning				-643 163	643 163
Årets resultat					60 196
Belopp vid årets slut	69 369 001	0	2 244 164	-1 381 109	60 196

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-125 745
Årets resultat	60 196
Reservering till underhållsfond	-1 784 000
Ianspråktagande av underhållsfond	528 636
Summa till stämmans förfogande	-1 320 913

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 320 913
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 760 896	5 760 478
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 752 007	-4 339 258
Övriga externa kostnader	Not 3	-101 657	-70 727
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 025	-119 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 095 760	-1 095 760
Summa rörelsekostnader		<u>-5 072 449</u>	<u>-5 625 057</u>
Rörelseresultat		688 447	135 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 743	1 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-629 994	-780 457
Summa finansiella poster		<u>-628 251</u>	<u>-778 584</u>
Årets resultat		60 196	-643 163

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>121 751 317</u>	<u>122 847 077</u>
		121 751 317	122 847 077
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>121 751 817</u>	<u>122 847 577</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		21 127	18 674
Övriga fordringar	Not 9	2 523 967	2 440 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>186 264</u>	<u>323 030</u>
		2 731 358	2 782 076
Summa omsättningstillgångar		<u>2 731 358</u>	<u>2 782 076</u>
Summa tillgångar		<u>124 483 175</u>	<u>125 629 653</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	69 369 001	69 369 001
Yttre underhållsfond	2 244 164	988 800
	<u>71 613 165</u>	<u>70 357 801</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 381 109	517 418
Årets resultat	60 196	-643 163
	<u>-1 320 913</u>	<u>-125 745</u>
Summa eget kapital	<u>70 292 252</u>	<u>70 232 056</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>33 015 649</u>	<u>52 899 119</u>
	33 015 649	52 899 119
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 19 985 703	817 924
Leverantörsskulder	249 568	209 713
Skatteskulder	20 035	15 901
Övriga skulder	Not 13 124 772	417 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>795 196</u>	<u>1 037 526</u>
	21 175 274	2 498 479
Summa skulder	<u>54 190 923</u>	<u>55 397 598</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>124 483 175</u>	<u>125 629 653</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	60 196	-643 163
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 095 760	1 095 760
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 155 956	452 597
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	134 330	-198 941
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-490 984	257 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	799 302	511 116
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-715 691	-373 998
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-715 691	-373 998
Årets kassaflöde	83 611	137 118
Likvida medel vid årets början	2 439 569	2 302 451
Likvida medel vid årets slut	2 523 180	2 439 569

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % 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.



**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 455 168	4 455 168
Individuell mätning el	6 720	6 720
Hyror	1 309 002	1 262 443
Övriga intäkter	31 539	41 547
Bruttoomsättning	<u>5 802 429</u>	<u>5 765 878</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41 400	-5 400
Hyresförluster	-133	0
	<u>5 760 896</u>	<u>5 760 478</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	341 040	271 547
Reparationer	832 378	369 603
El	176 001	176 051
Uppvärmning	766 001	804 874
Vatten	413 278	351 509
Sophämtning	120 121	147 015
Fastighetsförsäkring	75 804	75 188
Kabel-TV och bredband	115 685	138 869
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	173 568	169 824
Förvaltningsarvoden	185 025	147 597
Övriga driftkostnader	24 469	22 353
Planerat underhåll	528 636	1 664 829
	<u>3 752 007</u>	<u>4 339 258</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 878	12 100
Administrationskostnader	43 234	32 707
Extern revision	11 625	10 000
Medlemsavgifter	15 920	15 920
	<u>101 657</u>	<u>70 727</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 600	85 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	3 000	6 000
Sociala avgifter	22 425	25 312
	<u>123 025</u>	<u>119 312</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 202	1 165
Ränteintäkter HSB placeringskonto	161	161
Övriga ränteintäkter	379	547
	<u>1 743</u>	<u>1 873</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	629 383	778 699
Övriga räntekostnader	611	1 758
	<u>629 994</u>	<u>780 457</u>



**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 195 000	126 195 000
Ingående anskaffningsvärde mark	9 948 000	9 948 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 143 000	136 143 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 295 923	-12 200 163
Årets avskrivningar	-1 095 760	-1 095 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 391 683	-13 295 923
Utgående redovisat värde	121 751 317	122 847 077
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	787	804
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 362 060	2 278 610
Placeringskonto HSB Stockholm	161 120	160 958
	2 523 967	2 440 373
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	186 264	130 030
Upplupna intäkter	0	193 000
	186 264	323 030

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 11	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	amortering
Swedbank	2659013110	1,44%	2023-12-21	13 639 183	388 320
Swedbank	2659013136	0,82%	2025-05-23	20 174 786	410 000
Swedbank	2757363631	0,34%	2021-05-28	19 187 383	270 000
				53 001 352	1 068 320
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				47 659 752
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 015 649
	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 12	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			19 985 703	817 924
				19 985 703	817 924
	Varav amortering			1 068 320	0
Not 13	Övriga skulder				
	Depositioner			83 434	383 434
	Momsskuld			41 338	18 931
	Övriga kortfristiga skulder			0	15 050
				124 772	417 415
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			50 020	75 078
	Förutbetalda hyror och avgifter			408 843	550 443
	Övriga upplupna kostnader			336 333	412 005
				795 196	1 037 526
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				



HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Andreas Ljungberg

.....
Britt-Marie Lotse

.....
Jan-Inge Henry Klang

.....
Kjell Willix

.....
Magnus Andersson

.....
Milenko Todorovic

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pastellen i Tyresö för räkenskapsåret 2020 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. 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 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 överträdelser 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 den / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anita Emmestrand
Av föreningen vald revisor