



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### 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 fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pastellen 1		2003
Pastellen 2		2003

#### **Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt kollektiv bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring

Nuvarande försäkring gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 550
8	lokaler (hyresrätt)	593
29	p-platser	0
<b>Totalt 109 objekt</b>		<b>6 143</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Willix	Ordförande	2022-05-30	2024-05-27
Jan-Inge Henry Klang	Ledamot	2022-05-30	2024-05-27
Tor Enander	Ledamot	2023-05-15	
Helene Andersson	Ledamot	2023-05-15	
Adam Grönlund	Ledamot	2023-05-30	2024-05-27
Nicklas Sandin	Ledamot	2023-05-15	
Alexandra Aspberg	HSB-ledamot	2021-11-11	

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

Under 2023 har 10 styrelsemöten genomförts tillsammans med en årsstämma och ett konstituerande möte. Där styrelsen under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har under året varit Kjell Willix, Tor Enander och Helene Andersson.  
Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisor har varit Anita Emmerstrand (vald av föreningen), samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revisor i Sverige Aktiebolag

Valberedningen har utgjorts av Linus Sand och Mikael Cau (valda vid föreningsstämman).

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 14 juni med Adrian Aspberg från HSB som ordförande. På stämman deltog 18 föreningsmedlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15,01%. Beslut har tagits om att inte höja föreningsavgiften under 2024.

Beslut om att amortera två miljoner kronor på föreningens lån.

Beslut att välja rörlig ränta för omförhandlingen av ett av föreningens lån.

Beslut om att ha rörligt elpris.

Beslut att säga upp avtalet med HSB om fastighetsskötsel och drift.

## Underlag till beslut av underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.  
Styrelsen har beslutat och reserverat medel till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-30. 

**Underhåll 2023**

Totalrenovering av aggregat för ventilation i Pizzeria Primavera's lokaler.

Anlitade av underleverantör för löpande underhåll enligt underhållsplan samt en leverantör av trädgårdsunderhåll.

Installation av ny undercentral med fjärruppkoppling och effektvakt för fjärrvärme.

Underhåll av takkupor, montering av snörasskydd på taken och installation av nya takhuvar.

Inköp av ny torktumlare och ny tvättmaskin till föreningens tvättstuga.

**Övriga insatser**

En hjärtstartare har köpts in till föreningen.

Föreningens medlemmar har erbjudits utbildning i hjärt- och lungräddning och en kurs i civil beredskap.

Styrelsen har tagit fram en välkomstgåva till nyinflyttade, ett presentkort.

Två städdagar har genomförts.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	386	333	371	274	345
Skuldsättning, kr/kvm	7 958	8 458	8 794	8 629	8 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 809	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	217	232	231	220	216
Årsavgifter, kr/kvm	923	802	803	803	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 107	972	944	937	937
Nettoomsättning, tkr	6 712	5 960	5 798	5 761	5 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	944	-72	-1 178	60	-643
Soliditet, %	58	56	56	56	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I **totalyta är inte garageyta i med i beräkning.** W

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. *w*



## 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
Underhållsfond, kr	3 354 230	0	1 961 495	5 315 725
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>72 723 231</b>	<b>0</b>	<b>1 961 495</b>	<b>74 684 726</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 608 785	-71 902	-1 961 495	-5 642 182
Årets resultat, kr	-71 902	71 902	943 763	943 763
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 680 687</b>	<b>0</b>	<b>-1 017 732</b>	<b>-4 698 419</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>69 042 544</b>	<b>0</b>	<b>943 763</b>	<b>69 986 307</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 328 505 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	-3 680 687
Årets resultat, kr	943 763
Reservation till underhållsfond, kr	-2 290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	328 505
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 698 419</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>-4 698 419</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 712 247	5 777 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 425	182 267
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 800 672</b>	<b>5 959 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 427 813	-4 169 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 376	-149 271
Personalkostnader	Not 6	-171 629	-156 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 100 760	-1 100 760
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 835 578</b>	<b>-5 576 273</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 965 093</b>	<b>383 675</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 758	9 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 048 088	-464 809
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 021 330</b>	<b>-455 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>943 763</b>	<b>-71 902</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>943 763</b>	<b>-71 902</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>943 763</b>	<b>-71 902</b>

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 118 501 121 119 601 881

*Summa Materiella anläggningstillgångar***118 501 121 119 601 881***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****118 501 621 119 602 381****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

16 675 376

Övriga kortfristiga fordringar

1 613 969 1 595 984

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 111 629 154 878

*Summa Kortfristiga fordringar***1 742 273 1 751 239***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 1 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***0 1 000 000****Summa Omsättningstillgångar****1 742 273 2 751 239****Summa Tillgångar****120 243 895 122 353 620**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	69 369 001	69 369 001
Fond för yttre underhåll	5 315 725	3 354 230
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>74 684 726</b>	<b>72 723 231</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-5 642 182	-3 608 785
Årets resultat	943 763	-71 902
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-4 698 420</b>	<b>-3 680 687</b>

**Summa Eget kapital****69 986 307**      **69 042 544****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 534 786	39 084 786
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>18 534 786</b>	<b>39 084 786</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 344 223	12 862 543
Leverantörsskulder		262 173	196 139
Skatteskulder	Not 15	11 808	6 768
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	141 807	121 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	962 791	1 039 381
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>31 722 802</b>	<b>14 226 290</b>

**Summa Skulder****50 257 588**      **53 311 076****Summa Eget kapital och skulder****120 243 895**      **122 353 620**

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 965 093 383 675

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 100 760 1 100 760

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* 1 100 760 1 100 760

Erhållen ränta 26 758 9 232

Erlagd ränta -1 038 765 -405 180

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

2 053 846 1 088 487

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 26 987 23 075

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 5 509 266 806

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* 32 496 289 881**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

2 086 342 1 378 367

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 068 320 -2 068 320

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** -3 068 320 -2 068 320**Årets kassaflöde**

-981 978 -689 953

**Likvida medel vid årets början** 2 579 176 3 269 129**Likvida medel vid årets slut** 1 597 198 2 579 176

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter	5 124 016	4 450 018
Hyror lokaler	1 302 712	1 179 416
Hyror garage och parkeringsplatser	200 370	122 250
Hyror parkeringsplatser ej moms	77 996	0
Övriga primära intäkter	22 363	30 856
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 727 457</b>	<b>5 782 540</b>
Avgiftsbortfall	-10 290	-4 858
Hysesbortfall	-4 920	0
<i>Summa</i>	<b>-15 210</b>	<b>-4 858</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 712 247</b>	<b>5 777 682</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Elstöd	31 017	0
Övriga sekundära intäkter	57 408	182 267
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>88 425</b>	<b>182 267</b>
	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-241 271	-213 423
Snö och halk-bekämpning	-160 746	-99 349
Reparationer	-686 228	-367 812
Planerat underhåll	-328 505	-1 018 770
Försäkringsskador	-22 370	-413 283
EI	-215 648	-258 768
Uppvärmning	-808 977	-769 656
Vatten	-309 510	-394 088
Sophämtning	-123 506	-120 042
Fastighetsförsäkring	-83 169	-79 234
Kabel-TV och bredband	-131 554	-129 464
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-186 818	-181 778
Förvaltningsavtalskostnader	-129 509	-124 035
<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 427 813</b>	<b>-4 169 702</b>
	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Hyor, arrenden och leasing	-1 629	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 507	-13 417
Administrationskostnader	-22 747	-66 480
Extern revision	-12 875	-3 250
Medlemsavgifter	-15 920	-15 920
Föreningsverksamhet	-9 139	-19 671
Övriga förvaltningskostnader	-38 560	-30 532
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-135 376</b>	<b>-149 271</b>
	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Personalkostnader</i>		
Arvode styrelse	-132 700	-120 700
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-32 929	-29 840
<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-171 629</b>	<b>-156 540</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	802	792
Ränteintäkter HSB bunden placering	25 484	7 846
Övriga ränteintäkter och liknande poster	472	593
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>26 758</b>	<b>9 232</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 032 548	-463 644
Övriga räntekostnader	-15 540	-1 165
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 048 088</b>	<b>-464 809</b>
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 195 000	126 195 000
Ingående anskaffningsvärde mark	9 948 000	9 948 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	50 000	50 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>136 193 000</b>	<b>136 193 000</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-16 591 119	-15 490 359
Årets avskrivningar	-1 100 760	-1 100 760
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 691 879</b>	<b>-16 591 119</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>118 501 121</b>	<b>119 601 881</b>
<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 318 000	6 318 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	923 000	923 000
<i>Summa</i>	<b>107 641 000</b>	<b>107 641 000</b>
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckning	66 774 000	66 774 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Summa</i>	<b>66 774 000</b>	<b>66 774 000</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 629	154 878
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>111 629</b>	<b>154 878</b>

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,46%	2024-11-25	19 460 000	270 000
Swedbank	0,82%	2025-05-23	18 944 786	410 000
Swedbank	4,5%	2024-12-28	10 474 223	485 400
			<b>48 879 009</b>	<b>1 165 400</b>

Långfristig del	18 534 786
Nästa års amortering av långfristig skuld	410 000
Lån som ska konverteras inom ett år	29 934 223
Kortfristig del	30 344 223
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 165 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 661 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,46%	2024-11-25	19 460 000	270 000
Swedbank	0,82%	2025-05-23	18 944 786	410 000
Swedbank	4,5%	2024-12-28	10 474 223	485 400
			<b>48 879 009</b>	<b>1 165 400</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	410 000
Lån som ska konverteras inom ett år	29 934 223
Kortfristig del	30 344 223



Not 15	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	11 808	6 768
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>11 808</b>	<b>6 768</b>
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	72 879	72 879
	Momsskuld	41 046	17 109
	Övriga kortfristiga skulder	27 882	31 471
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>141 807</b>	<b>121 459</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	666 839	652 530
	Upplupna räntekostnader	122 358	113 035
	Övriga upplupna kostnader	173 594	273 816
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>962 791</b>	<b>1 039 381</b>

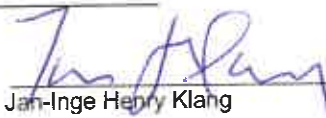
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den

18/5-24



Kjell Willix



Jan-Inge Henry Klang



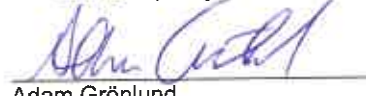
Helene Andersson



Alexandra Aspberg



Tor Enander



Adam Grönlund



Niklas Sandin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

21/5-24

Borevision AB



William Lindström  
Borevision



Anita Emmerstrand  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 iverkliga 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 Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö för räkenskapsåret 2023 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 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 revisionssed 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.

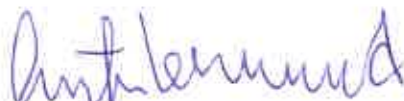
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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

21/5-24



William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Emmerstrand  
Av föreningen vald revisor