



HSB BRF PASTELLEN I TYRESÖ ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE ÅRSSTÄMMA BRF PASTELLEN

HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: **2019-05-21**

Tid: **19.00**

Plats: **Strandskolan/Masten 1**

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant



HSB – där möjligheterna bor

20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. förändring av föreningens stadgar
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 769607-6228

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Org.nr: 769607-6228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ny



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 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.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har utvändigt målning av fönster påbörjats. Det har även påbörjats utvändigt målning av balkongräcken och byte av dåligt virke, detta har varit en tidskrävande åtgärd och kommer pågå under nästa år. Trasiga stuprör har justerats och några takpannor har bytts ut. Det har utförts OVK i lokalerna samt i tvättstugan

Pågående eller framtida underhåll

Under 2019 planeras arbeten med fönster och balkongräcken att slutföras. Taksäkerheten ska kompletteras med vajersystem för att följa gällande regelverk. Lagning av puts på fasaderna planeras att utföras. Ventilationen i lokalerna kommer att behöva åtgärdas efter anmärkningar från OVK-besiktning.

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018/2019	Fönster	Målning
2019	Tak	Vajersystem
2019	Fasader	Lagning av puts
2019	Lokaler	Ventilation
2018/2019	Balkongräcken	Målning

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens ekonomi tillsammans med HSB och styrelsen beslutade att binda det lån som var på rörlig ränta, i samband med detta så gjordes en amortering på 5 miljoner per 2019-01-01.

Vi har också slutit sophämtningsavtal med samtliga näringsidkare vilket betyder att kostnaderna för sophämtning numera ligger på varje näringsidkare och inte hos föreningen.

Under 2018 har arbetet med att installera Triple-play från Tella med 100/100 Mbit FiberLan, bredbandstelefon samt Digital-tv lagom. Det kommer att vara igång från och med Januari 2019

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

D.Y



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas Ljungberg	Vice ordförande
Britt-Marie Lotse	Ledamot
Ingrid Ahotupa	Ordförande
Jan-Inge Henry Klang	Ledamot
Kjell Willix	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Tomas Löfgren	Ledamot
Milenco Todorovic	HSB ledamot, tillträdde Februari 2019

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokolförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Sven Sundberg	Föreningsvald ordinarie
Anki Bergman	Föreningsvald suppleant
BoRevison	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen hade ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Marta Steiner och Stefan Hasselrot.

Underhållsplan

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

Under 2018 har besikning av fastigheten och mark utförts löpande av S.u.c byggherren samt tak och fasad besikning har utförts av LW AB 2018-10-24.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 86 (87) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 5 (6) överlåtelser skett.

P-J



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	803	803	798	783	783
Totala intäkter kr/kvm	932	926	920	900	897
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	316	386	297	174	191
Belåning, kr/kvm	8 807	9 656	9 676	9 694	9 711
Räntekänslighet	12%	13%	13%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	445	382	430	413	371
Energikostnader kr/kvm	225	207	210	205	201

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. 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.

DT



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettomsättning	5 726	5 690	5 649	5 526	5 508
Resultat efter finansiella poster	-163	-465	598	-938	-8
Soliditet	56%	54%	54%	54%	54%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	5 726 006
Rörelsekostnader	- 5 140 432
Finansiella poster	- 748 513
Årets resultat	-162 939
Planerat underhåll	+ 1 005 286
Avskrivningar	+ 1 095 760
Årets sparande	1 938 106

Årets sparande per kvm total yta 316

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 369 001	0	1 373 914	760 426	-465 182
Reservering till fond 2018			752 000	-752 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 005 286	1 005 286	
Balanserad i ny räkning				-465 182	465 182
Årets resultat					-162 939
Belopp vid årets slut	69 369 001	0	1 120 628	548 529	-162 939

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	295 243
Årets resultat	-162 939
Reservering till underhållsfond	-752 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 005 286
Summa till stämmans förfogande	385 590

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	385 590
-------------------------	---------

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

b.j

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 726 006	5 690 192
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 736 730	-4 088 912
Övriga externa kostnader	Not 3	-188 178	-72 792
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 764	-132 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 095 760	-1 096 101
Summa rörelsekostnader		<u>-5 140 432</u>	<u>-5 389 881</u>
Rörelseresultat		585 574	300 310
Finansiella poster			
Ränteläntäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 590	16 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-758 103</u>	<u>-781 698</u>
Summa finansiella poster		<u>-748 513</u>	<u>-765 493</u>
Årets resultat		-162 939	-465 182

by

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>123 942 837</u>	<u>125 038 597</u>
		123 942 837	125 038 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>123 943 337</u>	<u>125 039 097</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 525	11 148
Övriga fordringar	Not 9	2 298 354	3 388 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>129 041</u>	<u>148 272</u>
		2 441 920	3 548 046
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	4 097	5 093
Summa omsättningstillgångar		<u>2 446 017</u>	<u>6 553 139</u>
Summa tillgångar		<u>126 389 354</u>	<u>131 592 235</u>

07

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	69 369 001	69 369 001
Yttre underhållsfond	1 120 628	1 373 914
	<u>70 489 629</u>	<u>70 742 915</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	548 529	760 426
Årets resultat	-162 939	-465 182
	<u>385 590</u>	<u>295 243</u>
Summa eget kapital	<u>70 875 219</u>	<u>71 038 158</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>53 717 055</u>	<u>59 173 499</u>
	53 717 055	59 173 499
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 373 986	133 115
Leverantörsskulder	134 252	75 783
Skatteskulder	8 791	7 207
Övriga skulder	Not 15 151 725	124 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 128 326</u>	<u>1 039 474</u>
	1 797 080	1 380 578
Summa skulder	<u>55 514 135</u>	<u>60 554 077</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>126 389 354</u>	<u>131 592 235</u>

ay

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-162 939	-465 182
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 095 760	1 096 101
Kassaflöde från löpande verksamhet	932 820	630 918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 853	-27 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	175 631	165 609
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 124 305	768 547
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 215 573	-122 277
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 215 573	-122 277
Årets kassaflöde	-4 091 268	646 270
Likvida medel vid årets början	6 393 719	5 747 448
Likvida medel vid årets slut	2 302 451	6 393 719

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 1 337 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 22 % 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.

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 455 168	4 455 168
Hyror	1 230 701	1 214 248
Övriga intäkter	43 737	24 386
Bruttoomsättning	<u>5 729 606</u>	<u>5 693 802</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 600	-3 600
Hyresförluster	0	-10
	<u>5 726 006</u>	<u>5 690 192</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	382 986	235 377
Reparationer	242 960	144 523
El	219 130	165 906
Uppvärmning	836 975	816 539
Vatten	335 442	302 935
Sophämtning	146 630	177 024
Fastighetsförsäkring	73 705	64 311
Kabel-TV och bredband	130 907	131 013
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	161 504	159 920
Förvaltningsarvoden	175 134	135 131
Övriga driftkostnader	26 071	15 896
Planerat underhåll	1 005 286	1 740 337
	<u>3 736 730</u>	<u>4 088 912</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuköp	10 342	1 477
Administrationskostnader	152 141	46 020
Extern revision	9 775	9 375
Medlemsavgifter	15 920	15 920
	<u>188 178</u>	<u>72 792</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	89 000
Revisionsarvode	3 000	4 000
Övriga arvoden	0	7 500
Sociala avgifter	25 764	31 577
	<u>119 764</u>	<u>132 077</u>
Not 5 Räntelintäkter och liknande resultatposter		
Räntelintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 711	1 629
Räntelintäkter HSB placeringskonto	161	160
Räntelintäkter HSB bunden placering	6 209	13 637
Övriga räntelintäkter	509	779
	<u>9 590</u>	<u>16 205</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	756 598	781 678
Övriga räntekostnader	1 505	20
	<u>758 103</u>	<u>781 698</u>

bp

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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
Ingående avskrivningar	-11 104 404	-10 008 303
Årets avskrivningar	-1 095 760	-1 096 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 200 163	-11 104 404
Utgående redovisat värde	123 942 837	125 038 597
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 528 000	5 528 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	996 000	996 000
Summa taxeringsvärde	68 324 000	68 324 000
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		
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 137 556	3 227 989
Placeringskonto HSB Stockholm	160 797	160 637
	2 298 354	3 388 626
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	129 041	146 939
Upplupna intäkter	0	1 333
	129 041	148 272
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
	0	3 000 000

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	4 097	5 093			
		<u>4 097</u>	<u>5 093</u>			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2659013110	1,44%	2023-12-21	14 318 743	291 240
	Swedbank	2659013136	1,44%	2019-12-20	20 544 995	62 786
	Swedbank	2757363631	1,47%	2020-11-25	19 227 303	19 960
					<u>54 091 041</u>	<u>373 986</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 717 055
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 221 111
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				66 774 000	66 774 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				<u>373 986</u>	<u>133 115</u>
					<u>373 986</u>	<u>133 115</u>
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				83 434	47 434
	Momsskuld				61 291	71 965
	Inre fond				0	0
	Övriga kortfristiga skulder				<u>7 000</u>	<u>5 600</u>
					<u>151 725</u>	<u>124 999</u>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				44 214	58 939
	Förutbetalda hyror och avgifter				502 796	520 678
	Övriga upplupna kostnader				<u>581 316</u>	<u>459 857</u>
					<u>1 128 326</u>	<u>1 039 474</u>

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

108



HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Notar

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 24/4 - 2019


Andreas Ljungberg


Britt-Marie Lotse


Ingrid Ahotupa


Jan-Inge Henry Klang



Kjell Willix


Magnus Andersson


Tomas Löfgren

.....
Milenco Todorovic

Vår revisionsberättelse har 2019-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning


Sven Sundberg

Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

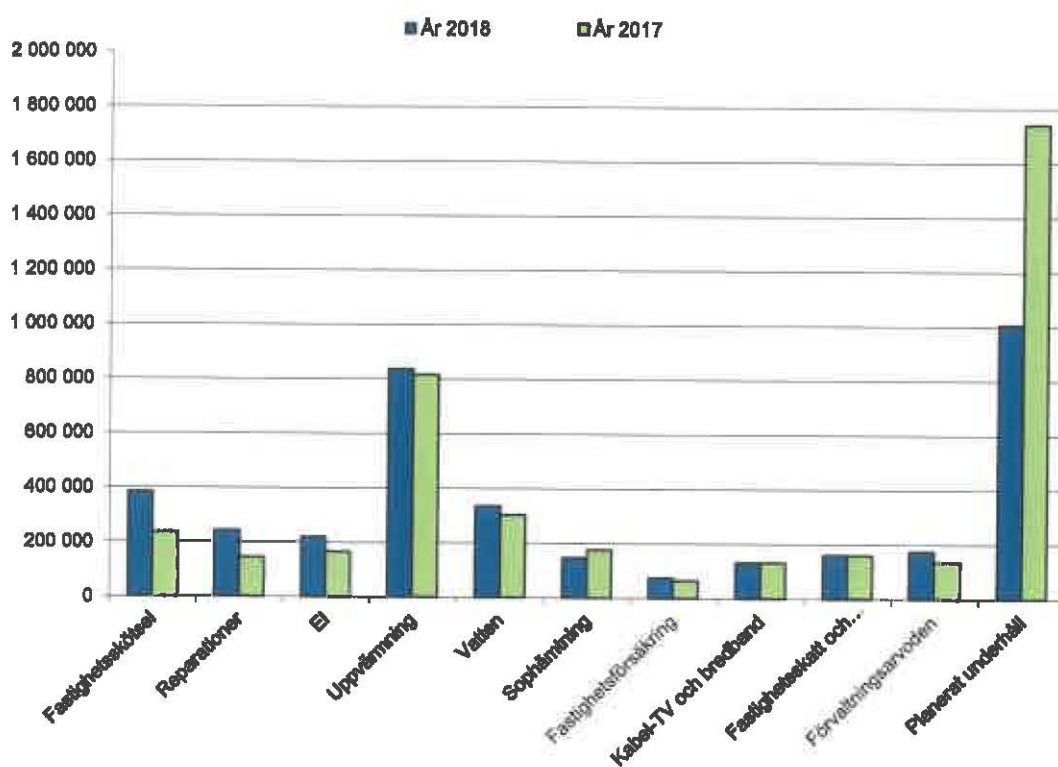


HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsejliga 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 tveki 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

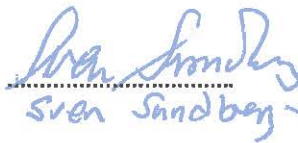
föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

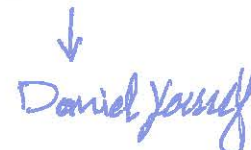
Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Milenko Todorovic.

Stockholm den 24/4 2019


Sven Sandberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor