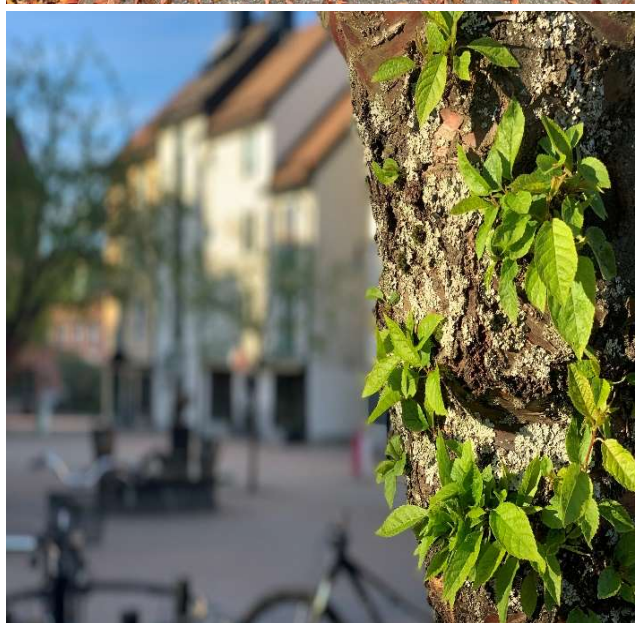




ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	2003-01-01	2003
Pastellen 2	2003-01-01	2003

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 550
8	lokaler (hyresrätt)	592
29	p-platser	0
Totalt 109 objekt		6 142

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nicklas Sandin	Ledamot	2024-05-27	
Adam Grönlund	Ledamot	2022-06-22	2025-02-25
Alexandra Aspberg	HSB-Ledamot	2021-11-11	
Helene Andersson	Ledamot	2022-06-22	
Tor Enander	Ledamot	2021-06-02	
Jan-Inge Henry Klang	Ledamot	2018-06-07	
Kjell Willix	Ordförande	2020-07-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tor Enander och Helene Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Willix, Tor Enander och Helene Andersson.

Revisorer har varit: Anita Emmerstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-30 och kommer att göras under 2025.

Viktiga beslut under 2024

- beslut om att höja årsavgiften med två procent inför 2025,
- beslut om att sänka avgifterna för elplatser i områdets parkeringsplatser,
- beslut om att införa digital kö för parkeringsplatser via HSB-portalen,
- beslut om att binda räntan på ett av föreningens lån i två år enligt räntesatsen 2,50 procent,
- beslut om att fortsätta använda nuvarande leverantör av trädgårdstjänster för övergripande insatser av föreningens utemiljö,
- beslut om att förlänga avtalet med HSB för tjänster kring fastighetsskötsel och drift.

Under 2024 har följande underhåll genomförts

- Samtliga hissar i föreningen har besiktigats,
- åtgärdande av radiatorer i lägenheter som har haft problem med kyla,
- installation av luftvärmepump i en av föreningens lokaler vid Strandtorget,
- fortsatta åtgärder för byte av balkonger i föreningen,
- åtgärdande av fuktskada i en av föreningens lägenheter,
- justering av lyktstolpar på torget,
- byte av torktumlare i tvättstuga,
- obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter,
- byte av sju takfläktar,
- varmspolning och tömning av fettavskiljare,
- service av fettavskiljare hos näringsidkare på Strandtorget,
- relining i tre av föreningens lägenheter,
- ommålning fasad på Pastellgränd och Strandtorget 1,
- klottersanering.

Besiktning av samtliga tak utfört 2024-12-22.

Övrigt

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-08 och kommer att göras under 2025.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	256	386	333	371	274
Skuldsättning, kr/kvm	7 768	7 958	8 458	8 794	8 629
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 599	8 809	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	258	217	232	231	220
Årsavgifter, kr/kvm	923	923	802	803	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	1 107	972	944	937
Nettoomsättning, tkr	6 778	6 712	5 960	5 798	5 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	944	-72	-1 178	60
Soliditet, %	59	58	56	56	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 (ett allmänt råd från Bokföringsnämnden som riktar sig till bostadsrättsföreningar). 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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	69 369 001	0	0	69 369 001
Underhållsfond, kr	5 315 725	0	2 655 970	7 971 695
S:a bundet eget kapital, kr	74 684 726	0	2 655 970	77 340 696
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 642 182	943 762	-2 655 970	-7 354 390
Årets resultat, kr	943 763	-943 762	269 450	269 450
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 698 419	0	-2 386 520	-7 084 940
S:a eget kapital, kr	69 986 307	0	269 450	70 255 756

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 860 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 030 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	-4 698 419
Årets resultat, kr	269 450
Reservation till underhållsfond, kr	-2 860 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 084 939

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 084 939
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 777 757	6 712 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 635	88 425
Summa Rörelseintäkter		6 845 392	6 800 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 901 301	-3 427 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 701	-135 376
Personalkostnader	Not 6	-196 144	-171 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 100 760	-1 100 760
Summa Rörelsekostnader		-5 343 907	-4 835 578
Rörelseresultat		1 501 486	1 965 093
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 065	26 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 233 101	-1 048 088
Summa Finansiella poster		-1 232 036	-1 021 330
Resultat efter finansiella poster		269 450	943 763
Resultat före skatt		269 450	943 763
Årets resultat		269 450	943 763

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	117 400 361	118 501 121
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		117 400 361	118 501 121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		117 400 861	118 501 621
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 250	16 675
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 625 849	1 613 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 740	111 629
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 796 839	1 742 273
Summa Omsättningstillgångar		1 796 839	1 742 273
Summa Tillgångar		119 197 700	120 243 895

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	69 369 001	69 369 001
Fond för yttre underhåll	7 971 695	5 315 725
Summa Bundet eget kapital	77 340 696	74 684 726
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-7 354 390	-5 642 182
Årets resultat	269 450	943 763
Summa Ansamlad förlust	-7 084 939	-4 698 420
Summa Eget kapital	70 255 757	69 986 307

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	28 520 50318 534 786
Summa Långfristiga skulder		28 520 50318 534 786
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 193 10430 344 223
Leverantörsskulder		145 993262 173
Skatteskulder	Not 14	14 76011 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	154 766141 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	912 818962 791
Summa Kortfristiga skulder		20 421 44031 722 802
Summa Skulder		48 941 94350 257 588
Summa Eget kapital och skulder		119 197 700120 243 895

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 501 486	1 965 093
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 100 760	1 100 760
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 100 760	1 100 760
Erhållen ränta	1 065	26 758
Erlagd ränta	-1 304 219	-1 038 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 299 092	2 053 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 743	26 987
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-79 125	5 509
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-105 868	32 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 193 224	2 086 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 165 402	-3 068 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 165 402	-3 068 320
Årets kassaflöde	27 822	-981 978
Likvida medel vid årets början	1 597 198	2 579 176
Likvida medel vid årets slut	1 625 020	1 597 198

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 537 048 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 124 016	5 124 016
	Hyror lokaler	1 384 228	1 302 712
	Hyror garage och parkeringsplatser	199 560	200 370
	Hyror förbrukningsbaserad	71 996	77 996
	Övriga primära intäkter	23 632	22 363
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 803 432	6 727 457
	Avgiftsbortfall	0	-10 290
	Hyresbortfall	-25 675	-4 920
	<i>Summa</i>	-25 675	-15 210
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 777 757	6 712 247
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	67 635	88 425
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 635	88 425
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-396 476	-241 271
	Snö och halk-bekämpning	-105 051	-160 746
	Reparationer	-893 116	-686 228
	Planerat underhåll	-204 030	-328 505
	Försäkringsskador	-27 188	-22 370
	El	-232 513	-215 648
	Uppvärmning	-931 572	-808 977
	Vatten	-419 027	-309 510
	Sophämtning	-144 968	-123 506
	Fastighetsförsäkring	-91 621	-83 169
	Kabel-TV och bredband	-129 522	-131 554
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-189 770	-186 818
	Förvaltningsavtalskostnader	-130 063	-129 509
	Övriga driftkostnader	-6 383	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 901 301	-3 427 813

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 075	-1 629
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-48 311	-34 507
	Administrationskostnader	-42 734	-22 747
	Extern revision	-16 000	-12 875
	Medlemsavgifter	-16 920	-15 920
	Föreningsverksamhet	-15 762	-9 139
	Övriga förvaltningskostnader	-3 899	-38 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-145 701	-135 376
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 250	-132 700
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-46 894	-32 929
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-196 144	-171 629
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	696	802
	Ränteintäkter placeringar	0	25 484
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	369	472
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 065	26 758
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 232 422	-1 032 548
	Övriga räntekostnader	-679	-15 540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 233 101	-1 048 088

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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>	136 193 000	136 193 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 691 879	-16 591 119
	Årets avskrivningar	-1 100 760	-1 100 760
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 792 639	-17 691 879
	<i>Utgående redovisat värde</i>	117 400 361	118 501 121
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>	107 641 000	107 641 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 774 000	66 774 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 774 000	66 774 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 625 020	1 597 198
	Övriga fordringar	829	16 771
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 625 849	1 613 969
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 740	111 629
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	164 740	111 629

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,5%	2027-11-25	9 988 823	388 320
Swedbank	0,82%	2025-05-23	18 534 784	410 000
Swedbank	2,51%	2026-11-25	19 190 000	270 000
			47 713 607	1 068 320
Långfristig del			28 520 503	
Nästa års amortering av långfristig skuld			658 320	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 534 784	
Kortfristig del			19 193 104	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 068 320	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 273 280	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,85%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,5%	2027-11-25	9 988 823	388 320
Swedbank	0,82%	2025-05-23	18 534 784	410 000
Swedbank	2,51%	2026-11-25	19 190 000	270 000
			47 713 607	1 068 320
Nästa års amortering av långfristig skuld			658 320	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 534 784	
Kortfristig del			19 193 104	

Not 14 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	14 760	11 808
<i>Summa Skatteskulder</i>	14 760	11 808

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	72 879	72 879
Momsskuld	41 946	41 046
Övriga kortfristiga skulder	39 941	27 882
<i>Summa Övriga skulder</i>	154 766	141 807

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	701 788	666 839
	Upplupna räntekostnader	51 240	122 358
	Övriga upplupna kostnader	159 790	173 594
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	912 818	962 791

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.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 Kungsbron Borevision AB 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pastellen i Tyresö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Emmerstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL WILLIX

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:16:36



JAN-INGE HENRY KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:21:15



HELENE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:42:00



ALEXANDRA ASPBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:56:21



TOR ENANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:45:52



ANITA EMMERSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:23:04



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:10:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pastellen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANITA EMMERSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:21:23



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:09:53

