

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Pysslingen
på Tomtebo
Org nr: 769632-4743



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Val av stämмоорdförande och anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justerare.
4. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar (till exempel motioner) som angetts i kallelsen.
15. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Pysslingen på Tomtebo får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-27.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år och beror på ökade driftkostnader. Även räntekostnaden har stigit på grund av högre räntor vid villkorsändring av befintliga lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 101 % till 62 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 660 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 122 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pysslingen 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Näckens Väg 2, 4 och 6, 907 53 UMEÅ.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	P-platser
6	24	10	6	46	44



Total tomtarea	5 283 m²
Total bostadsarea	2 799 m²
Årets taxeringsvärde	57 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuellt och den uppdaterades senast 2024-11-06.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 14 249 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 478 tkr (170 kr/m2).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 426 tkr (152 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (luftfilter ventilation, hisservice, besiktning hiss)	55 230
Markytor (trädspeglar, grävning)	12 304



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Ålstig	Ordförande	2025
Gustav Wass	Sekreterare	2025
Gustav Zetterberg	Vice ordförande	2025
Paulina Strömberg	Ledamot	2025
Caroline Eriksson Sandström	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nima Erfanian Mehr	Suppleant	2025
Nina Persson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Linell		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

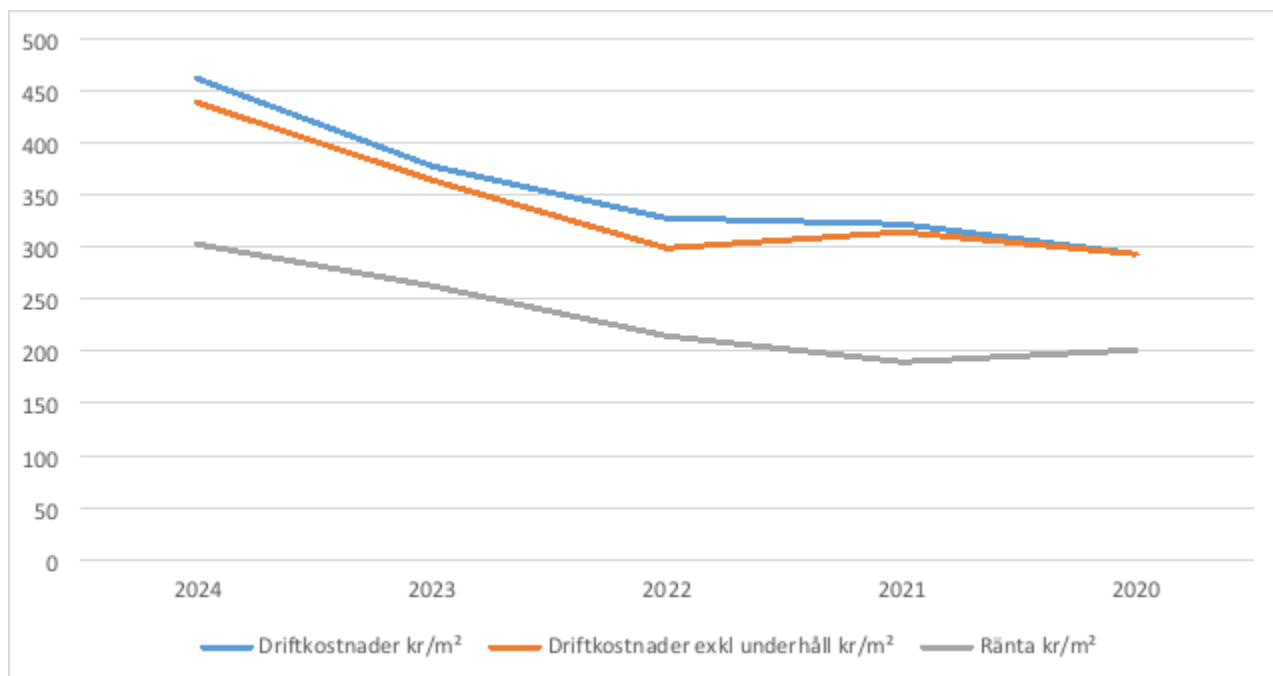


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 544	2 185	2 030	2 014	1 982
Resultat efter finansiella poster*	-538	-380	-241	-251	-169
Resultat exkl avskrivningar	122	273	412	402	483
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-304	-101	54	73	398
Årets kassaflöde	-271	-239	109	145	139
Soliditet %*	67	66	66	66	66
Likviditet %	4	10	13	12	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	779	723	717	715
Driftkostnader kr/kvm	462	377	328	322	294
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	437	364	299	314	294
Energikostnad kr/kvm*	204	178	159	172	160
Sparande kr/kvm*	68	111	176	152	173
Ränta kr/kvm	303	262	215	189	201
Skuldsättning kr/kvm*	10 737	10 851	10 966	11 081	11 196
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 737	10 851	10 966	11 081	11 196
Räntekänslighet %*	12,9	13,9	15,2	15,4	15,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet påverkas framför allt av ökade drift- och räntekostnader. Styrelsen har med stöd av budgeten höjt årsavgiften med 3,5 % från 1 januari 2025 för att öka föreningens sparande. Föreningen vill öka sitt sparandenyckeltal för att ligga i nivå med vad deras underhållsplan rekommenderar. De framtida ekonomiska åtagande kan behöva finansiera genom ytterligare avgiftshöjningar. Styrelsen kommer att följa kostnadsutvecklingen i nästa budgetförslag.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 274 000	20 000	1 149 620	-2 172 461	-379 528
Disposition enl. årsstämmobeslut				-379 528	379 528
Reservering underhållsfond			426 000	-426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-67 534	67 534	
Årets resultat					-538 454
Vid årets slut	62 274 000	20 000	1 508 086	-2 910 455	-538 454

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 551 990
Årets resultat	-538 454
Årets fondreservering enligt stadgarna	-426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 534
Summa	-3 448 910

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 448 910**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 543 989	2 381 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 703	1 080
Summa rörelseintäkter		2 575 692	2 382 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 291 897	-1 055 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 235	-289 120
Personalkostnader	Not 6	-57 223	-36 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-660 317	-652 828
Summa rörelsekostnader		-2 273 672	-2 033 769
Rörelseresultat		302 020	348 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 687	3 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-847 161	-732 211
Summa finansiella poster		-840 474	-728 436
Resultat efter finansiella poster		-538 454	-379 528
Årets resultat		-538 454	-379 528



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	90 213 920	90 724 447
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	211 084
Summa materiella anläggningstillgångar		90 213 920	90 935 531
Summa anläggningstillgångar		90 213 920	90 935 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	30
Övriga fordringar	Not 12	117 396	2 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 028	82 136
Summa kortfristiga fordringar		202 454	84 445
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	312 445	583 609
Summa kassa och bank		312 445	583 609
Summa omsättningstillgångar		514 899	668 055
Summa tillgångar		90 728 818	91 603 585



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 294 000	62 294 000
Fond för yttre underhåll	1 508 086	1 149 620
Summa bundet eget kapital	63 802 086	63 443 620
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 910 456	-2 172 461
Årets resultat	-538 454	-379 528
Summa fritt eget kapital	-3 448 910	-2 551 990
Summa eget kapital	60 353 176	60 891 630
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 757 855
Summa långfristiga skulder	17 757 855	23 784 280
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 293 915
Leverantörsskulder	7 731	7 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	316 141
Summa kortfristiga skulder	12 617 787	6 927 675
Summa eget kapital och skulder	90 728 818	91 603 585



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	302 020	348 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	660 317	652 828
	962 338	1 001 735
Erhållen ränta	6 687	3 776
Erlagd ränta	-830 148	-732 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 876	273 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-118 009	8 222
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-31 906	11 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 038	293 404
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-149 790	0
Investeringar i pågående byggnation	211 084	-211 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	61 294	-211 084
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-321 420	-321 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 420	-321 420
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-271 165	-239 099
Likvida medel vid årets början	583 609	822 709
Likvida medel vid årets slut	312 445	583 609



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 060 952	1 897 016
Hyror, p-platser	213 279	192 827
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 815	-22 926
Elavgifter	105 468	117 776
Kabel-tv-avgifter	165 048	165 048
Övriga ersättningar	27 067	31 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-5
Summa nettoomsättning	2 543 989	2 381 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	31 703	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	31 703	1 080

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-67 534	-36 419
Reparationer	-100 694	-58 963
Försäkringspremier	-54 046	-49 090
Kabel- och digital-TV	-167 298	-167 298
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 406	-3 684
Obligatoriska besiktningar	-2 280	-6 813
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 680
Snö- och halkbekämpning	-158 615	-139 702
Förbrukningsinventarier	0	-1 527
Vatten	-180 508	-144 031
Fastighetsel	-191 250	-158 358
Uppvärmning	-199 892	-194 720
Sophantering och återvinning	-109 567	-86 320
Förvaltningsarvode drift	-58 807	-6 060
Summa driftskostnader	-1 291 897	-1 055 664

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-193 409	-216 899
IT-kostnader	-2 685	-2 685
Övriga riskkostnader	0	-13 585
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 197	-5 814
Kreditupplysningar	-3 127	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 105	-18 869
Kontorsmateriel	-1 056	-978
Bankkostnader	-3 044	-2 567
Övriga externa kostnader	-3 238	0
Summa övriga externa kostnader	-264 235	-289 120

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-17 500	-8 000
Sammanträdesarvoden	-23 400	-18 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-1 200
Sociala kostnader	-10 323	-8 357
Summa personalkostnader	-57 223	-36 157

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-652 828	-652 828
Avskrivning Markinventarier	-7 490	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-660 317	-652 828

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 513	3 642
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	133
Övriga ränteintäkter	4	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 687	3 776

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-846 898	-732 211
Övriga räntekostnader	-263	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-847 161	-732 211



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 370 688	78 370 688
Mark	15 944 312	15 944 312
	94 315 000	94 315 000
Årets anskaffningar		
Markinventarier (Omklassificering fg. års anskaffning - laddboxar till elbil)	211 094	
Markinventarier (Årets anskaffning - laddboxar till elbil)	52 715	0
Markinventarier (bidrag från naturvårdsverket - laddboxar till elbil)	-116 019	0
	147 790	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 462 790	94 315 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 590 553	-2 937 725
Mark	0	0
	-3 590 553	-2 937 725
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-652 828	-652 828
Årets avskrivning markinventarier	-7 490	0
	-660 318	-652 828
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 250 871	-3 590 553
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 213 920	90 724 447
Varav		
Byggnader	74 127 307	74 780 135
Mark	15 944 312	15 944 312
Markinventarier	142 301	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 200 000	57 200 000
Totalt taxeringsvärde	57 200 000	57 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Installation av laddboxar för elbil	211 094	211 094
Omklassificering (aktiverad som markinventarie, se not 10)	-211 094	0
Vid årets slut	0	211 094



Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36	32
Momsfordringar	1 341	2 247
Andra kortfristiga fordringar	116 019	0
Summa övriga fordringar	117 396	2 279

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 160	8 248
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 986	46 005
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 883	27 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 028	82 136

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	209 606	403 093
Transaktionskonto	102 839	180 516
Summa kassa och bank	312 445	583 609

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 051 770	30 373 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-321 420	-321 420
Nästa års villkorsändringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 972 495	-6 267 490
Långfristig skuld vid årets slut	17 757 855	23 784 280

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,49%	2025-03-03	6 267 490,00	0,00	0,00	6 267 490,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2025-06-01	5 705 005,00	0,00	0,00	5 705 005,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	6 267 490,00	0,00	0,00	6 267 490,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2027-06-01	6 106 780,00	0,00	321 420,00	5 785 360,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2030-06-01	6 026 425,00	0,00	0,00	6 026 425,00
Summa			30 373 190,00	0,00	321 420,00	30 051 770,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (stadshypotek) lån om 6 267 490 kr och 5 705 005 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	17 013	0
Upplupna driftskostnader	25 872	28 492
Upplupna elkostnader	20 590	17 945
Upplupna vattenavgifter	46 134	35 075
Upplupna värmekostnader	27 127	29 314
Upplupna kostnader för renhållning	24 079	15 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 101	3 101
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 976	202 324
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 141	331 507

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 107 466	54 107 466

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning har inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunnar Ålstig
Ordförande

Gustav Wass

Gustav Zetterberg

Paulina Strömberg

Caroline Eriksson Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546818473

Dokument

Årsredovisning 2024 - BRF Pysslingen på Tomtebo (slutlig för signering) Huvuddokument 20 sidor Startades 2025-05-15 09:45:31 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-05-23 11:02:43 CEST (+0200)	För sign Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Gunnar Ålstig (GÅ) gunnar.alstig@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR ÅLSTIG" Signerade 2025-05-15 17:10:38 CEST (+0200)	Caroline Eriksson Sandström (CES) carolinasafstrom39@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila Carolina Eriksson Sandström" Signerade 2025-05-18 10:18:58 CEST (+0200)
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557546818473

Gustav Wass (GW)
gwass97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Gustav Erik Wass"
Signerade 2025-05-15 19:53:48 CEST (+0200)

Gustav Zetterberg (GZ)
gustav.zetterberg.gz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAV ERIK ZETTERBERG"
Signerade 2025-05-15 10:41:17 CEST (+0200)

Paulina Strömberg (PS)
honmedbusskort@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paulina Maria Strömberg"
Signerade 2025-05-22 11:23:53 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-05-23 11:02:43 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pysslingen på Tomtebo, org. nr 769632-4743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pysslingen på Tomtebo för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pysslingen på Tomtebo för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 vi 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 vår 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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Bostadsrättsföreningen Pysslingen på Tomtebo

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Pysslingen på Tomtebo i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

