

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Pysslingen på Tomtebo
Org nr: 769632-4743



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

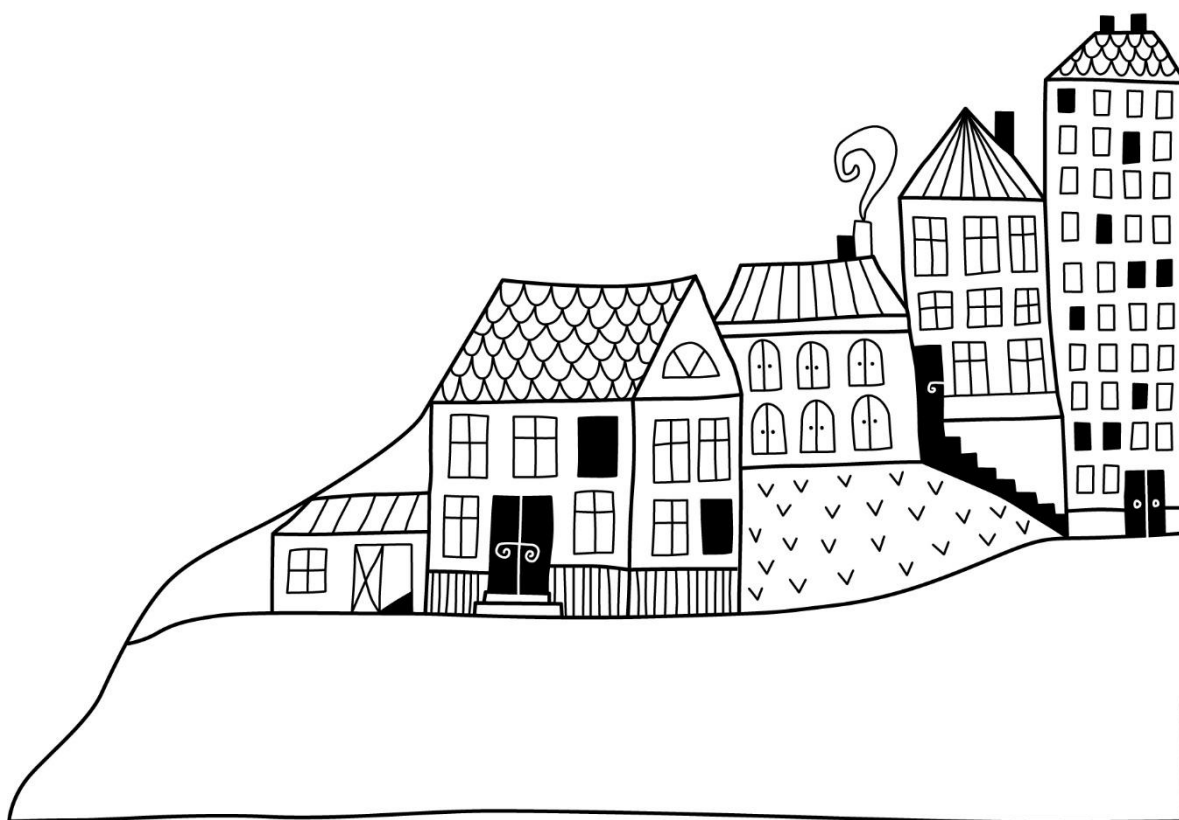
1. Val av stämмоорdförande och anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justerare.
4. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut 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
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Pysslingen på Tomtebo får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 2024-07-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är i lägre än föregående år och beror främst på att föreningen har konverterat från K2 till K3 regelverket. Intäkterna har ökat främst tack vare höjning av årsavgiften. Reparationskostnaden är lägre i år men högre kostnad för underhåll. Räntekostnaden har minskat och beror på kvartalsvis amortering på befintliga lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 6%.

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 62 % till 70 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 297 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 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.

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	32 200 000 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 41 tkr och planerat underhåll för 205 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 2025-10-07.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 10 000 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 333 tkr (119 kr/m2).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 275 tkr (98 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK, Ventilationsfilter, installation av robotgräsklippare, Hisservice, Rökdetektorer)	204 740

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wass	Ordförande	2026
Catarina Kollryd	Sekreterare	2026
Gustav Zetterberg	Vice ordförande	2026
Kjell Eriksson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Ålstig	Suppleant	2026
Nima Erfanian Mehr	Suppleant	2026
Nina Persson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenni Linell		2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter var för sig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att gå över till bokföringsregelverket K3 (tidigare K2)

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 11,0 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 762 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

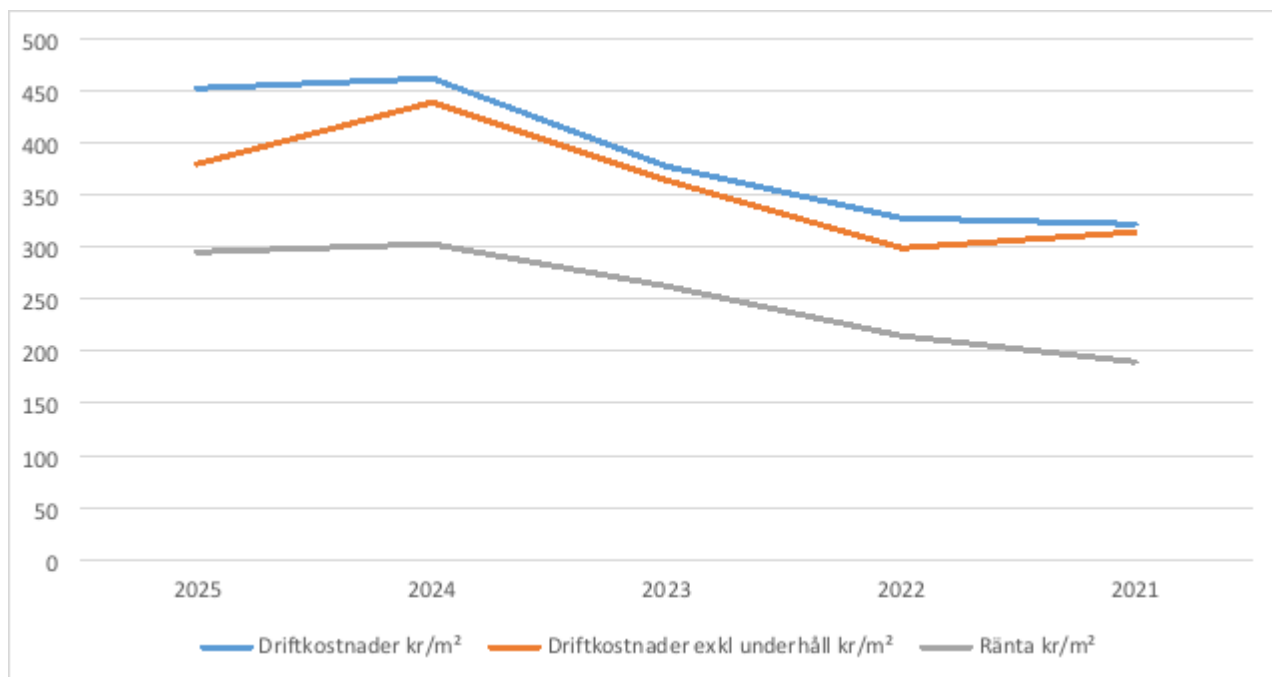


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 607	2 544	2 185	2 030	2 014
Resultat efter finansiella poster*	-1 161	-538	-380	-241	-251
Soliditet %*	67	67	66	66	66
Likviditet %	6	4	10	13	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	91	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	859	833	779	723	717
Driftkostnader kr/kvm	451	462	377	328	322
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	378	437	364	299	314
Energikostnad kr/kvm*	195	204	178	159	172
Sparande kr/kvm*	122	68	111	176	152
Ränta kr/kvm	295	303	262	215	189
Skuldsättning kr/kvm*	10 622	10 737	10 851	10 966	11 081
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 622	10 737	10 851	10 966	11 081
Räntekänslighet %*	12,4	12,9	13,9	15,2	15,4

* 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:

Resultat påverkas framför allt av ökade avskrivningar på grund av konvertering till K3. Styrelsen har med stöd av budgeten höjt årsavgiften med 11 % från 1 februari 2026 för att öka föreningens sparande. Föreningen vill öka sitt sparandenyckeltal för att ligga i nivå med vad deras underhållsplan rekommenderar.

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	1 508 086	-2 910 456	-538 454
Disposition enl. årsstämmobeslut				-538 454	538 454
Reservering underhållsfond			275 000	-275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-204 740	204 740	
Årets resultat					-1 161 031
Vid årets slut	62 274 000	20 000	1 578 346	-3 519 170	-1 161 031

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 448 910
Årets resultat	- 1 161 031
Årets fondreservering enligt stadgarna	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 740
Summa	-4 680 201

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 680 201**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 607 098	2 543 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 840	31 703
Summa rörelseintäkter		2 617 937	2 575 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 262 504	-1 291 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 644	-264 235
Personalkostnader	Not 6	-41 325	-57 223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 297 283	-660 317
Summa rörelsekostnader		-2 955 757	-2 273 672
Rörelseresultat		-337 819	302 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 410	6 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-826 621	-847 161
Summa finansiella poster		-823 212	-840 474
Resultat efter finansiella poster		-1 161 031	-538 454
Årets resultat		-1 161 031	-538 454



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	88 916 636	90 213 920
Summa materiella anläggningstillgångar		88 916 636	90 213 920
Summa anläggningstillgångar		88 916 636	90 213 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	30
Övriga fordringar	Not 11	37	117 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 546	85 028
Summa kortfristiga fordringar		99 583	202 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	624 376	312 445
Summa kassa och bank		624 376	312 445
Summa omsättningstillgångar		723 959	514 899
Summa tillgångar		89 640 595	90 728 818



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 294 000	62 294 000
Fond för yttre underhåll	1 578 346	1 508 086
Summa bundet eget kapital	63 872 346	63 802 086
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 519 170	-2 910 456
Årets resultat	-1 161 031	-538 454
Summa fritt eget kapital	-4 680 201	-3 448 910
Summa eget kapital	59 192 145	60 353 176
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 436 435
Summa långfristiga skulder	17 436 435	17 757 855
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 293 915
Leverantörsskulder		7 731
Övriga skulder	Not 15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	316 141
Summa kortfristiga skulder	13 012 015	12 617 787
Summa eget kapital och skulder	89 640 595	90 728 818



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-337 819	302 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 297 283	660 317
	959 464	962 338
Erhållen ränta	1	6 687
Erlagd ränta	-817 123	-830 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	142 342	138 876
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	106 279	-118 009
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	384 730	-31 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	633 351	-11 038
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-149 790
Investeringar i pågående byggnation		211 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	61 294
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-321 420	-321 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 420	-321 420
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	311 931	-271 165
Likvida medel vid årets början	312 445	583 609
Likvida medel vid årets slut	624 376	312 445



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3. Ingen omräkning av tidigare årssiffror har gjorts, i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

Förändrade redovisningsprinciper jämfört med tidigare tillämpat regelverk (K2) är främst komponentindelning av byggnader där de nu delas upp på betydande komponenter med olika nyttjandeperioder. Under K2 redovisades byggnader som en enhet.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	40
Carport dörrar	Linjär	25
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Carport elinstallationer	Linjär	15
Byggnad entrepartier	Linjär	40
Carport entrepartier	Linjär	30
Byggnad fasad	Linjär	50
Carport fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	40
Carport inre ytskikt	Linjär	20
Byggnad stomme	Linjär	120
Carport stomme	Linjär	25
Byggnad tak	Linjär	25
Carport tak	Linjär	60
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Carport vatten och avlopp	Linjär	20
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Carport värmesystem	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 133 096	2 060 952
Hyror, p-platser	211 200	213 279
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 575	-27 815
Elavgifter	105 608	105 468
Kabel-tv-avgifter	165 048	165 048
Övriga ersättningar	22 723	27 067
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-10
Summa nettoomsättning	2 607 098	2 543 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	10 840	31 703
Summa övriga rörelseintäkter	10 840	31 703

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-204 740	-67 534
Reparationer	-40 923	-100 694
Försäkringspremier	-56 706	-54 046
Kabel- och digital-TV	-150 157	-167 298
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 406
Serviceavtal	-5 529	0
Obligatoriska besiktningar	-4 769	-2 280
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 813	0
Snö- och halkbekämpning	-79 076	-158 615
Förbrukningsinventarier	-17 675	0
Fordons- och maskinkostnader	-379	0
Vatten	-163 434	-180 508
Fastighetsel	-187 087	-191 250
Uppvärmning	-195 602	-199 892
Sophantering och återvinning	-116 454	-109 567
Förvaltningsarvode drift	-35 161	-58 807
Summa driftskostnader	-1 262 504	-1 291 897

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-231 377	-193 409
IT-kostnader	-2 685	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-72 000	-29 375
Övriga försäljningskostnader	-9 515	0
Övriga förvaltningskostnader	-22 120	-7 197
Kreditupplysningar	-3 375	-3 127
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 253	-21 105
Kontorsmateriel	-283	-1 056
Bankkostnader	-3 038	-3 044
Övriga externa kostnader	0	-3 238
Summa övriga externa kostnader	-354 644	-264 235

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Sammanträdesarvoden	-15 000	-23 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 000
Övriga personalkostnader	-1 500	0
Sociala kostnader	-7 325	-10 323
Summa personalkostnader	-41 325	-57 223



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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 282 304	-652 828
Avskrivning Markinventarier	-14 979	-7 490
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 297 283	-660 317

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 409	6 513
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	170
Övriga ränteintäkter	1	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 410	6 687

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-825 748	-846 898
Övriga räntekostnader	-813	-263
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-826 621	-847 161



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 370 688	78 370 688
Mark	15 944 312	15 944 312
Markinventarier	149 790	0
	94 464 790	94 315 000
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	149 790
	0	149 790
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 464 790	94 464 790
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 243 381	-3 590 553
Markinventarier	-7 490	0
	-4 250 871	-3 590 553
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader (Övergång från K2 till K3)	-1 282 304	-652 828
Årets avskrivning markinventarier	-14 979	-7 490
	-1 297 283	-660 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 548 154	-4 250 871
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 916 636	90 213 920
Varav		
Byggnader	72 845 003	74 127 307
Mark	15 944 312	15 944 312
Markinventarier	127 322	142 301
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 200 000	57 200 000
Totalt taxeringsvärde	32 200 000	57 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 600 000</i>	<i>49 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>6 800 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37	36
Momsfordringar	0	1 341
Andra kortfristiga fordringar	0	116 019
Summa övriga fordringar	37	117 396

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 409	0
Förutbetalda försäkringspremier	9 509	9 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 345	47 986
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 283	27 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 546	85 028

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	209 606	209 606
Transaktionskonto (Swedbank)	414 770	102 839
Summa kassa och bank	624 376	312 445

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 730 350	30 051 770
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-321 420	-321 420
Nästa års villkorsändringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 972 495	-11 972 495
Långfristig skuld vid årets slut	17 436 435	17 757 855

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-02	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	5 785 360,00	0,00	321 420,00	5 463 940,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2028-01-30	6 267 490,00	0,00	0,00	6 267 490,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2030-06-01	6 026 425,00	0,00	0,00	6 026 425,00
Summa			30 051 770,00	0,00	321 420,00	29 730 350,00

*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 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	199 744	0
Skuld för moms	3 750	0
Summa övriga skulder	203 494	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	26 511	17 013
Upplupna driftskostnader	0	25 872
Upplupna elkostnader	23 177	20 590
Upplupna vattenavgifter	41 622	46 134
Upplupna värmekostnader	25 120	27 127
Upplupna kostnader för renhållning	17 439	24 079
Upplupna revisionsarvoden	32 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 101
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 858	118 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 352	316 141

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-11.

Årsredovisningen undertecknas

med datering som framgår av elektronisk signatur.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gustav Wass,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catarina Kollryd,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gustav Zetterberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kjell Eriksson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577799823

Dokument

Årsredovisning 2025 - BRF Pysslingen på Tomtebo (2026-05-11) Huvuddokument 21 sidor Startades 2026-05-11 16:05:00 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2026-05-12 20:22:44 CEST (+0200)	Bilagor (ordlista 302549).pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
---	---

Initierare

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

Signerare

Gustav Wass (GW) gwass97@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Gustav Erik Wass" Signerade 2026-05-12 15:11:49 CEST (+0200)	Catarina Kollryd (CK) catharina.collryd@umea.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Catarina Eva Gunilla Kollryd" Signerade 2026-05-12 12:53:08 CEST (+0200)
Gustav Zetterberg (GZ) gustav.zetterberg.gz@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAV ERIK ZETTERBERG" Signerade 2026-05-12 10:22:47 CEST (+0200)	Kjell Eriksson (KE) kjell65@icloud.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Ingvar Eriksson" Signerade 2026-05-12 16:13:46 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577799823

Emilie Båvner (EB)
emilie.bavner@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMILIE BÅVNER"
Signerade 2026-05-12 20:22:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-23 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMILIE BÅVNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB

Serienummer: 4eb006965f846f[...]360ca530dcbf6

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-05-12 18:24:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

BRF Pysslingen på Tomtebo (769632-4743)

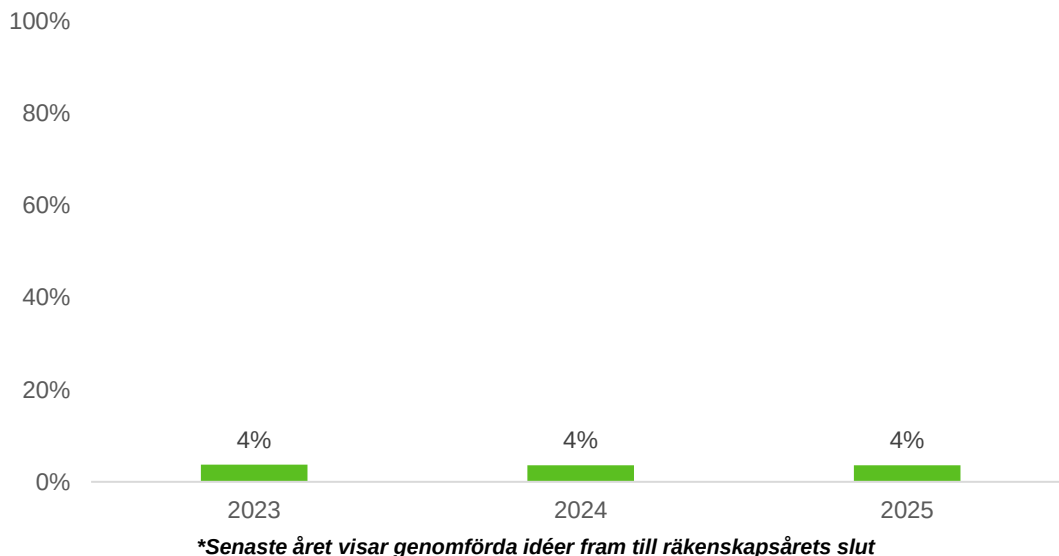


Hållbarhetsidéer

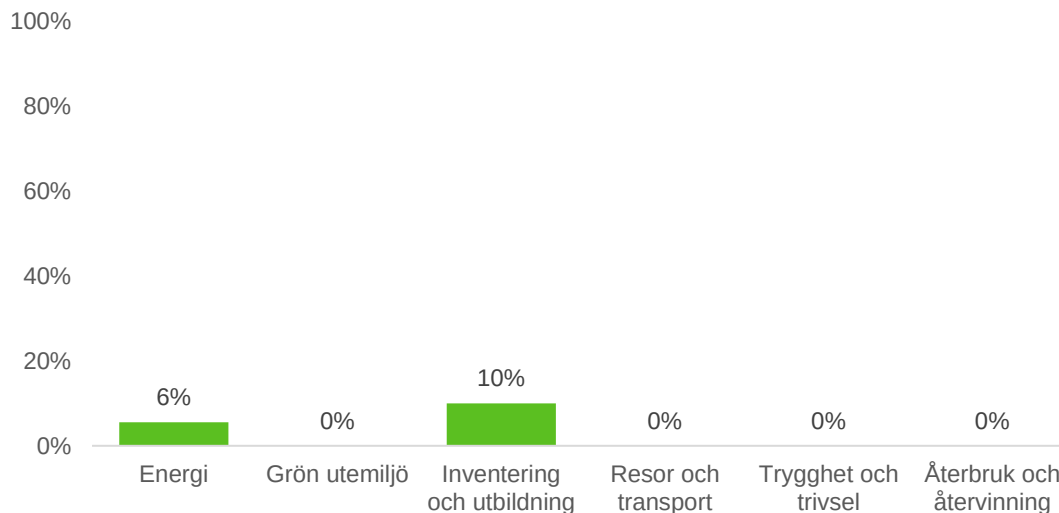
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Pysslingen på Tomtebo har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 4% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

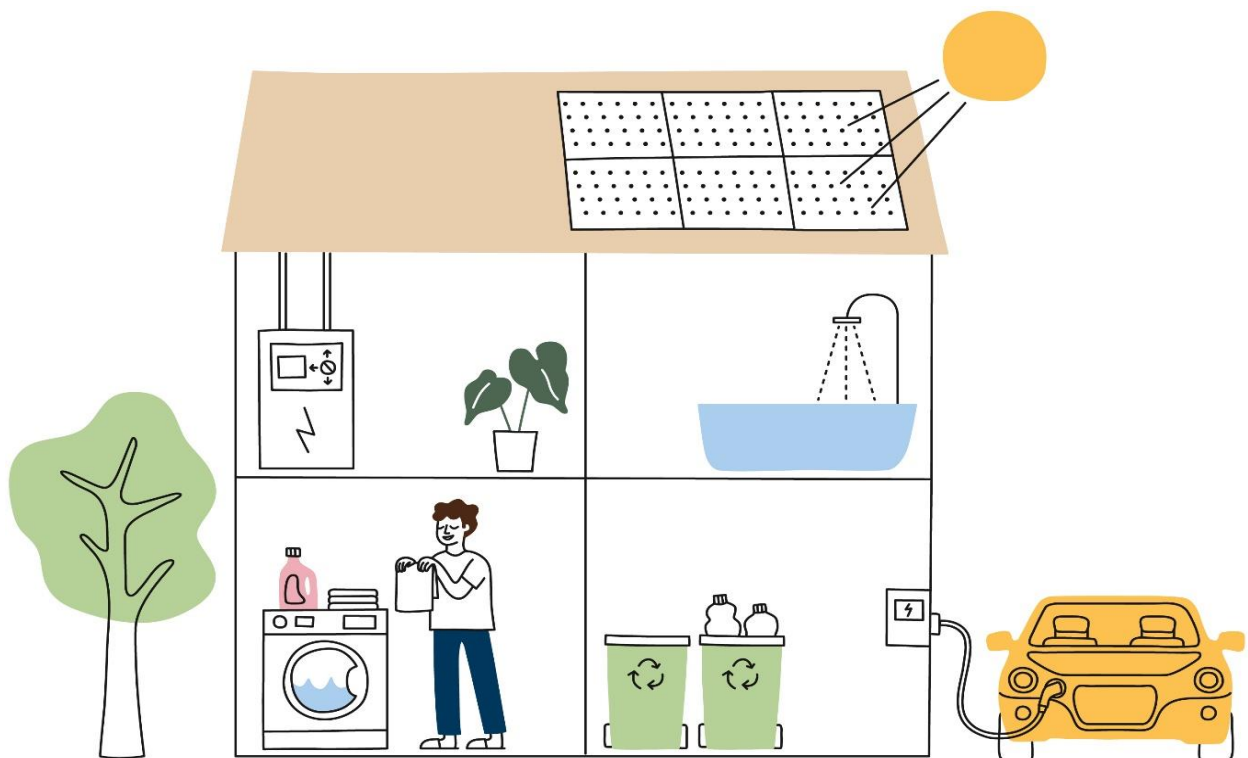
✓ 2025

Inventering och utbildning

Utvecklat styrelsen

Energi

Bytt till el från förnybara källor



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C-D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-10-21. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

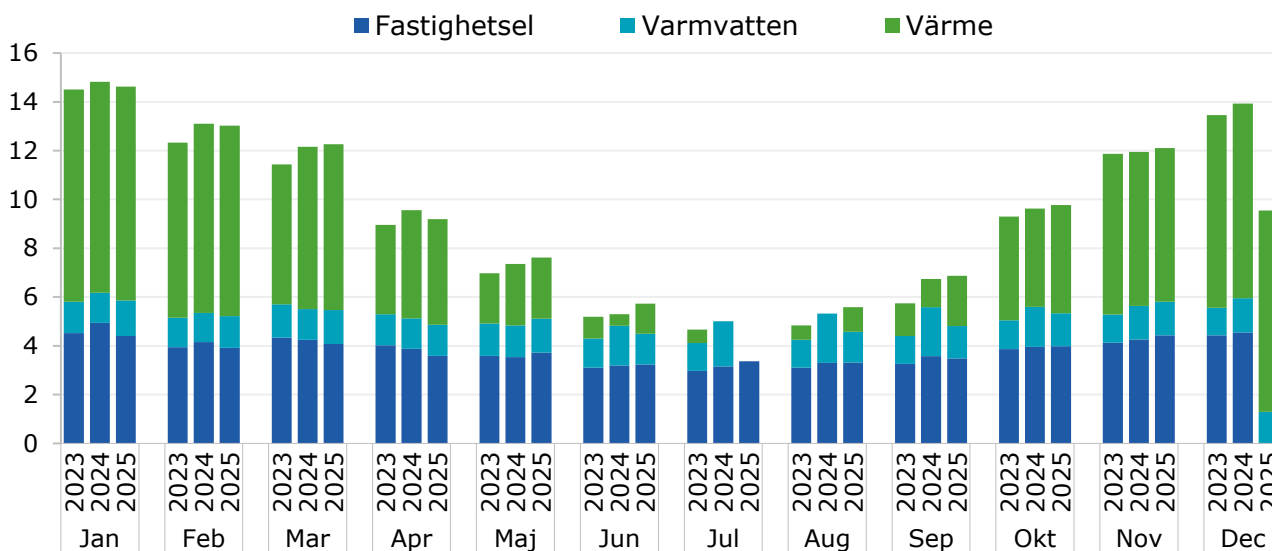
Föreningens totala area var 3 253 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	109	115	110	kWh/m ²
Varav fastighetsel	45	47	42	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 840 l/m² varav 280 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Näckens Väg 6	2020-10-22	C
Näckens Väg 2	2020-10-22	C
Näckens Väg 4A	2020-10-22	D
Näckens Väg 4B	2020-10-22	D
Näckens Väg 4C	2020-10-22	D
Näckens Väg 4D	2020-10-22	D
Näckens Väg 4E	2020-10-22	D
Näckens Väg 4F	2020-10-22	D

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).

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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

