

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BOKLOK PYSSLINGEN  
769638-1925  
RÄKENSKAPSÅR  
2023-01-01 – 2023-12-31

---

## SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

---

### Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

### Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

### Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

### Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

### Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

### Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

## ÅRSREDOVISNING

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK PYSSLINGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 48 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Pysslingen 1 i Växjö Kommun.

##### Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-28 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö. Föreningens adresser är Axel Ohlssons gata 1-5 samt 15-19 i Växjö.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Pysslingen 1 i Växjö kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022. Byggnadernas totalyta är 3 232 m<sup>2</sup>, varav 3 232 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 48 bostadsrätter.

##### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Lars Karlsson	Ordförande (tillträtt 2023-01-24)
Johan Gustavsson	Ordförande (avgått 2023-01-24)
Ulf Larsson	Ordinarie ledamot
Kevin Andersson	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-08)
Anneli Ivarsson	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-08)
Andreas Kalmeborg	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-08)
Enis Medjedovic	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-08)
Moa Ekstrand	Ordinarie ledamot (avgått 2023-06-08)
Alexander Gustafsson	Ordinarie ledamot (avgått 2023-06-08)
Johan Nilsson	Suppleant (tillträtt 2023-06-08)
Gülnaz Gümüs	Suppleant (avgått 2023-06-08)
Maja Holgersson Rålin	Suppleant (avgått 2023-06-08)
Andreas Josefsson	Suppleant (avgått 2023-06-08)

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Marie Bertilsson Ordinarie revisor

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Yvonne Wörndle (sammankallande) och Paulina Kristensson.

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 16. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Moa Ekstrand och Alexander Gustafsson som styrelseledamöter. I deras ställe tillträdde Anneli Ivarsson, Andreas Kalmeborg, Kevin Andersson och Enis Medjedovic. Vidare avgick även Gülnaz Gümüs, Maja Holgersson Rålin och Andreas Josefsson som suppleanter. I deras ställe tillträdde Johan Nilsson.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filterbyte	2023	Slutlig kostnad 30 000 kronor

### Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Filterbyte	2024	Uppskattad kostnad 30 000 kronor
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2024	Uppskattad kostnad 31 000 kronor
Klippning av häck	2024	Uppskattad kostnad 7 000 kronor
Grusgångar	2024	Uppskattad kostnad 7 000 kronor

### Årsavgifter

Under 2024 finns en planerad höjning gällande årsavgiften om 5%. Höjningen beräknas träda i kraft den 1 januari 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 48

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

## STYRELSEN HAR ORDET

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 jobbat på flera olika plan med ett glatt sinne och gott engagemang.

Våra styrelsemöten har under året utvecklats till fantastiskt trevliga sammankomster med en god närvaro av styrelsemedlemmar. Vi har haft flertalet möten med närvaro på 100% av styrelsemedlemmarna. Förutom att ta beslut för en god framåtblick gällande vår bostadsrättsförening har dessa sammankomster även bjudit på en stark gemenskap samt många glada skratt.

Vi har under året jobbat på att:

följa tidigare satt budget för året  
hitta nya lösningar för att stanna inom budget ta fram spännande förslag för framtida investeringar återkoppla allehanda frågor från bostadsrättsinnehavare öka trivseln för alla boende i vår förening

Genomfört 2 årsbesiktning

Genomfört det årliga filterbytet

Gått på mässor för att hitta nya leverantörer Genomfört etablering av nya system för att förbättra kommunikationen mellan extern parter och styrelsen Förbättrat informationsflödet från styrelse till alla medlemmar så att alla boende i rätt tid får den information de behöver

I en tid då många kostnadsbilder ökar så har vi i styrelsen hittat flera alternativa lösningar med egna insatser. Dessa delar har haft som mål samt bidragit till att vi kunnat hålla oss närmare tidigare satt årsbudget och därmed slippa komma med höga höjningar för alla medlemmar. Ett exempel på detta är beslutet att själva genomföra filterbytet. Styrelsen valde här att själva köpa filtren direkt utan mellanhänder. Vi tog av vår tid för att lämna ut filter, ta emot gamla filter samt gick runt och visade i de fall man önskade assistans gällande hur man bytte dessa filter. Vi löste även på egen hand bortförsl av de gamla filtren. Slutfakturan blev ca 30 000 kr. Detta gjorde att vi med egna insatser samt eget engagemang lyckades kapa utgifterna med 50%. Detta är som ni förstår vi väldigt nöjda med och hoppas att alla som bor i vår fina bostadsrättsförening känner samma sak.

Vi har flera styrelsemedlemmar som har visat intresse av att sitta kvar i kommande styrelse. Detta naturligtvis endast om de får fortsatt förtroende och röstas igenom på kommande årsstämma 2024. Naturligtvis önskar vi alltid nytt blod i styrelsen och det finns fler stolar att fylla vid intresse. Häng gärna på oss och ta del av denna härliga gemenskap som driver vår bostadsrättsförening till en magiskt 2024/2025.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021**	2020*
Nettoomsättning (tkr)***	2 750	2 262	13	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-102	174	13	0
Soliditet (%)	64,5	64,2	38,8	1,1
Likviditet (%)	8,3	6,7	64,4	1,1
Balansomslutning (tkr)	111 777	112 498	185 509	36 103
Eget kapital (tkr)	72 139	72 241	72 068	400
Total låneskuld (tkr)	39 200	39 800	0	0
Underhållsfond (tkr)	151	6	0	0
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)*	776	675	675	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 129	12 314	0	0
Sparande/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	245,3	321,8	0	0
Räntekänslighet (%)	14,6	18,1	0	0
Energikostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)****	155,3	122,6	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	89,9	71,7	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 3 232 m<sup>2</sup>.

\* 2020 avser förlängt räkenskapsår under perioden 2019-12-10 – 2020-12-31.

\*\* Föreningen var under uppbyggnad under åren 2020 och 2021. Inflytt skedde i december 2021.

\*\*\* Nettoomsättningen har ökat mer än 30%.

\*\*\*\* I nyckeltalet energikostnad ingår el. Vad gäller värme och vatten har varje bostadsrätt eget abonnemang.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital / totala tillgångar

**Likviditet:** Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Lån/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Sparande/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Räntekänslighet (%):** Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

**Energikostnad/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%):** Årsavgifter / totala rörelseintäkter

**Särskild upplysning gällande årets förlust:**

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Dessa påverkar inte likviditeten och föreningen har alltså ett positivt kassaflöde.

**FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL**

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 055 000	5 995	6 549	173 575
Inbetalda insatser	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		145 440	28 135	-173 575
Årets resultat				-102 064
Belopp vid årets utgång	72 055 000	151 435	34 684	-102 064

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	34 684
Årets resultat	-102 064
Summa till stämmans förfogande	-67 380

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 440
Balanseras i ny räkning	-212 820

## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 750 163	2 262 360
Övriga ersättningar och intäkter		58 886	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 809 049</b>	<b>2 262 360</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-672 557	-540 970
Övriga externa kostnader	4	-421 556	-289 508
Personalkostnader	5	-46 886	-42 569
Avskrivningar		-945 150	-866 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 086 149</b>	<b>-1 739 435</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>722 900</b>	<b>522 924</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-824 964	-349 349
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-824 964</b>	<b>-349 349</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-102 064</b>	<b>173 575</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-102 064</b>	<b>173 575</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	110 593 462	111 538 612
Pågående arbeten	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 593 462</b>	<b>111 538 612</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>110 593 462</b>	<b>111 538 612</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 523	14 008
Övriga kortfristiga fordringar		50 683	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 422	61 719
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>164 628</b>	<b>75 727</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 019 880	883 760
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 019 880</b>	<b>883 760</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 184 508</b>	<b>959 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 777 970</b>	<b>112 498 099</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		72 055 000	72 055 000
Underhållsfond		151 435	5 995
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 206 435</b>	<b>72 060 995</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		34 683	6 549
Årets resultat		-102 064	173 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-67 381</b>	<b>180 124</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 139 054</b>	<b>72 241 119</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	25 433 000	25 933 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 433 000</b>	<b>25 933 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		116 980	128 459
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	13 767 000	13 867 000
Övriga kortfristiga skulder	10	5 166	22 654
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	316 770	305 867
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 205 916</b>	<b>14 323 980</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>39 638 916</b>	<b>40 256 980</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 777 970</b>	<b>112 498 099</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-12-31

### Översikt - periodens kassaflöde

<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>883 760</b>
Förändringar av likvida medel	136 119
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 019 879</b>

### Specifikation - periodens kassaflöde

#### Löpande resultat

Rörelseresultat	722 899
Justering avskrivningar och avsättningar	945 150
Justering reavinst/förlust, försäljning av anläggningstillgångar	0
Räntenetto	-822 283
Betald inkomstskatt	0
<b>Kassaflöde från det löpande resultatet</b>	<b>845 766</b>

#### Förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av varulager/pågående arbeten	0
Minskning(+)/ökning (-) av kundfordringar	-30 515
Minskning(+)/ökning (-) av fordringar	-58 386
Minskning(-)/ökning (+) av leverantörsskulder	-11 480
Minskning(-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-9 266
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-109 647</b>

Kassaflöde från den löpande verksamheten 736 119

#### Investeringsverksamheten

Förändringar från investeringsverksamheten	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>

#### Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0
Förändring av banklån netto	-600 000
Förändring av övriga långfristiga skulder	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-600 000</b>
<b>Summa förändring av likvida medel</b>	<b>136 119</b>

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år. Avskrivning påbörjas i februari 2022 då slutavräkning sker och byggnaden regleras som färdigställd.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

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

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 507 931	2 033 072
Hysesintäkter p-plats	57 600	57 564
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 838	8 659
El	182 883	163 007
Övriga intäkter	-89	57
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 750 163</b>	<b>2 262 359</b>

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	61 408	55 168
El	169 766	112 091
Värme	195 611	158 448
Vatten och avlopp	136 397	125 689
Sophämtning	109 375	89 574
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>672 557</b>	<b>540 970</b>

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Reparationer	28 704	0
Förvaltningsavtal	154 619	242 438
Revisionsarvode	17 050	23 998
Övriga kostnader	221 183	23 072
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>421 556</b>	<b>289 508</b>

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	36 519	33 454
Arbetsgivaravgifter	10 367	9 115
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>46 886</b>	<b>42 569</b>

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	112 405 000	17 890 000
Nyanskaffningar	0	94 515 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 405 000</b>	<b>112 405 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-866 388	0
Årets avskrivningar	-945 150	-866 388
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 811 538</b>	<b>-866 388</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>110 593 462</b>	<b>111 538 612</b>
Varav byggnad	92 703 462	93 648 612
Varav mark	17 890 000	17 890 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad – bostäder	65 000 000	65 000 000
Mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>76 200 000</b>	<b>76 200 000</b>

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	94 515 000
Under året nedlagda kostnader	0	0
Omfört till byggnad	0	-94 515 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 444	50 919
Övriga förutbetalda kostnader	16 978	10 800
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>69 422</b>	<b>61 719</b>

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024
Skandinaviska Enskilda Banken	4,10%	2024-01-28	13 267 000*	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken	0,99%	2025-01-28	13 267 000	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken	1,43%	2027-01-28	12 666 000	400 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>39 200 000</b>	<b>600 000</b>
*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2024. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.				
Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:				36 200 000
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023</b>
Fastighetsinteckningar				40 400 000

NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	5 166	3 502
Momsskuld	0	0
Personalskatt och sociala avgifter	0	19 152
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>5 166</b>	<b>22 654</b>

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	239 125	228 450
Upplupna räntekostnader	4 758	2 077
Övriga upplupna kostnader	72 887	75 340
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>316 770</b>	<b>305 867</b>

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Karlsson  
*Ordförande*

Andreas Kalmeborg

Anneli Ivarsson

Ulf Larsson

Kevin Andersson

Enis Medjedovic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Bertilsson  
*Auktoriserad revisor*



# Deltagare

BRF BOKLOK PYSSLINGEN 769638-1925 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF LARSSON

Ulf Larsson  
[REDACTED]

2024-04-22 12:40:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.152.199

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Karlsson

Lars Karlsson  
[REDACTED]

2024-04-22 12:00:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 85.225.29.185

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS KALMEBORG

Andreas Kalmeborg  
[REDACTED]

2024-04-22 12:42:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.108.18

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI IVARSSON

Anneli Ivarsson  
[REDACTED]

2024-04-22 13:21:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.185.91.161

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KEVIN ANDERSSON

Kevin Andersson  
[REDACTED]

2024-04-22 12:44:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 195.198.85.18

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ENIS MEDJEDOVIC

Enis Medjedovic  
[REDACTED]

**2024-04-22 13:01:04 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.153.170

**ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB 559109-7109 Sverige**

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE ELISABETH LINNÉA  
BERTILSSON

Marie Bertilsson  
[REDACTED]

**2024-04-22 14:08:55 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.182.223.229

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen  
Org.nr 769638-1925

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-11 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 de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av elektronisk underskrift

---

Marie Bertilsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

**MARIE ELISABETH LINNÉA BERTILSSON**

7fa8e82e-e652-4424-9b44-779f344bce39 - 2024-04-22 16:54:23 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8b5c9545-cb9f-43fc-b6b6-bb2ae07fdba8 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende