

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Pysslingen  
på Tomtebo  
Org nr: 769632-4743



# **DAGORDNING**

## **VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

1. Val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens 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

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

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>  |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor | 2025                                  |
| <b>Valberedning</b>        |                      | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| 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/m<sup>2</sup>/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.

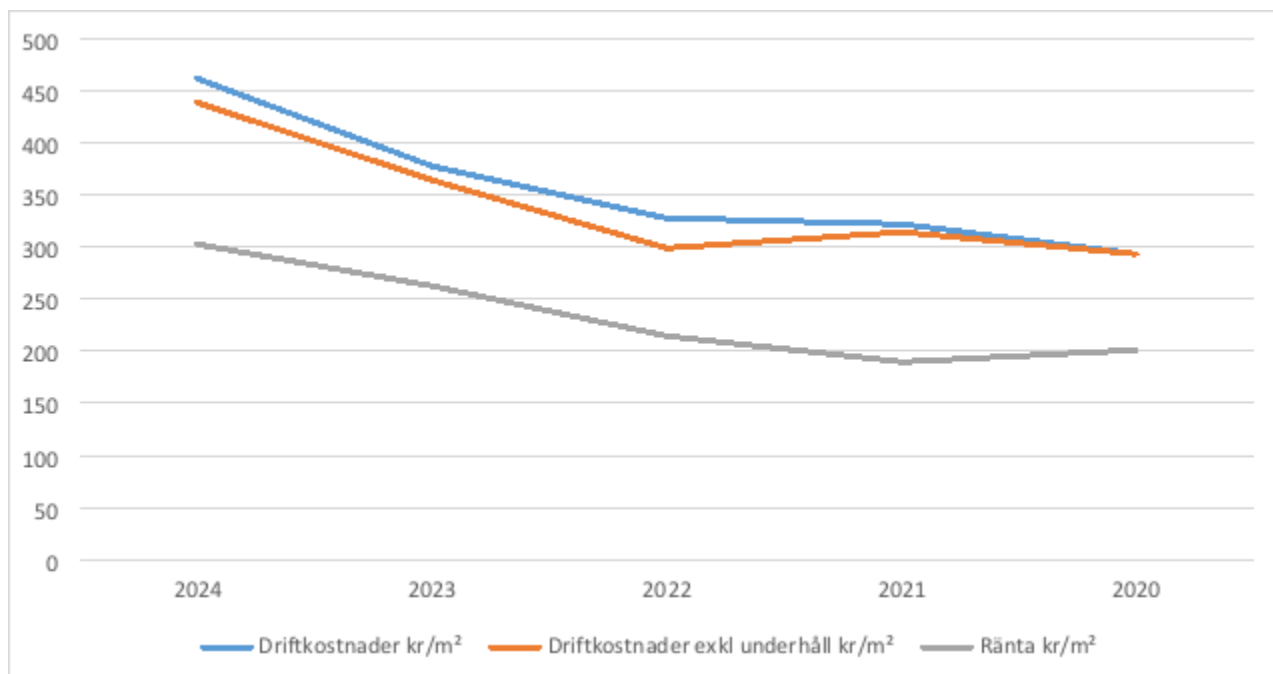


## Flerårsöversikt

### 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        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>62 274 000</b> | <b>20 000</b>      | <b>1 508 086</b> | <b>-2 910 455</b>   | <b>-538 454</b> |

## 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            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 448 910</b> |

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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 543 989                | 2 381 596                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 31 703                   | 1 080                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 575 692</b>         | <b>2 382 676</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 273 672</b>        | <b>-2 033 769</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>302 020</b>           | <b>348 907</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 6 687                    | 3 776                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -847 161                 | -732 211                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-840 474</b>          | <b>-728 436</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-538 454</b>          | <b>-379 528</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-538 454</b>          | <b>-379 528</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 90 213 920        | 90 724 447        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 11 | 0                 | 211 084           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>90 213 920</b> | <b>90 935 531</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>90 213 920</b> | <b>90 935 531</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>202 454</b>    | <b>84 445</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 312 445           | 583 609           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>312 445</b>    | <b>583 609</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>514 899</b>    | <b>668 055</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>90 728 818</b> | <b>91 603 585</b> |



# Balansräkning

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



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                 | 2023/2023                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 302 020                   | 348 907                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                           |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 660 317                   | 652 828                    |
|                                                                                               | <strong>962 338</strong>  | <strong>1 001 735</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 6 687                     | 3 776                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -830 148                  | -732 211                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>138 876</strong>  | <strong>273 300</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -118 009                  | 8 222                      |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -31 906                   | 11 883                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-11 038</strong>  | <strong>293 404</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                            |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | -149 790                  | 0                          |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 211 084                   | -211 084                   |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>61 294</strong>   | <strong>-211 084</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                           |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -321 420                  | -321 420                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-321 420</strong> | <strong>-321 420</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                            |
| 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>2 543 989</b>         | <b>2 381 596</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 31 703                   | 1 080                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>31 703</b>            | <b>1 080</b>             |

*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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>    | <b>-1 291 897</b>        | <b>-1 055 664</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -193 409                 | -216 899                 |
| IT-kostnader                               | -2 685                   | -2 685                   |
| Övriga riskkostnader                       | 0                        | -13 585                  |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -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                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-264 235</b>          | <b>-289 120</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-57 223</b>           | <b>-36 157</b>           |

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

|                                                                                              | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -652 828                               | -652 828                               |
| Avskrivning Markinventarier                                                                  | -7 490                                 | 0                                      |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-660 317</b>                        | <b>-652 828</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -846 898                               | -732 211                               |
| Övriga räntekostnader                                   | -263                                   | 0                                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-847 161</b>                        | <b>-732 211</b>                        |



**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                                       |                   |                   |
| Byggnader                                                                     | 78 370 688        | 78 370 688        |
| Mark                                                                          | 15 944 312        | 15 944 312        |
|                                                                               | <b>94 315 000</b> | <b>94 315 000</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                                                    |                   |                   |
| 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                 |
|                                                                               | <b>147 790</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                                 | <b>94 462 790</b> | <b>94 315 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                 |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                                       |                   |                   |
| Byggnader                                                                     | -3 590 553        | -2 937 725        |
| Mark                                                                          | 0                 | 0                 |
|                                                                               | <b>-3 590 553</b> | <b>-2 937 725</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                                    |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                                                   | -652 828          | -652 828          |
| Årets avskrivning markinventarier                                             | -7 490            | 0                 |
|                                                                               | <b>-660 318</b>   | <b>-652 828</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>                        | <b>-4 250 871</b> | <b>-3 590 553</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                                   | <b>90 213 920</b> | <b>90 724 447</b> |
| <b>Varav</b>                                                                  |                   |                   |
| Byggnader                                                                     | 74 127 307        | 74 780 135        |
| Mark                                                                          | 15 944 312        | 15 944 312        |
| Markinventarier                                                               | 142 301           | 0                 |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                                        |                   |                   |
| Bostäder                                                                      | 57 200 000        | 57 200 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                                  | <b>57 200 000</b> | <b>57 200 000</b> |
| <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                        | <b>211 094</b>  | <b>211 094</b> |
| Omklassificering (aktiverad som markinventarie, se not 10) | <b>-211 094</b> | <b>0</b>       |
| <b>Vid årets slut</b>                                      | <b>0</b>        | <b>211 094</b> |



**Not 12 Övriga fordringar**

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

**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        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>85 028</b> | <b>82 136</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

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

**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        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                                 | <b>17 757 855</b> | <b>23 784 280</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>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         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>30 373 190,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>321 420,00</b>  | <b>30 051 770,00</b> |

\*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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>316 141</b> | <b>331 507</b> |

**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



# 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.

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

