

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF 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

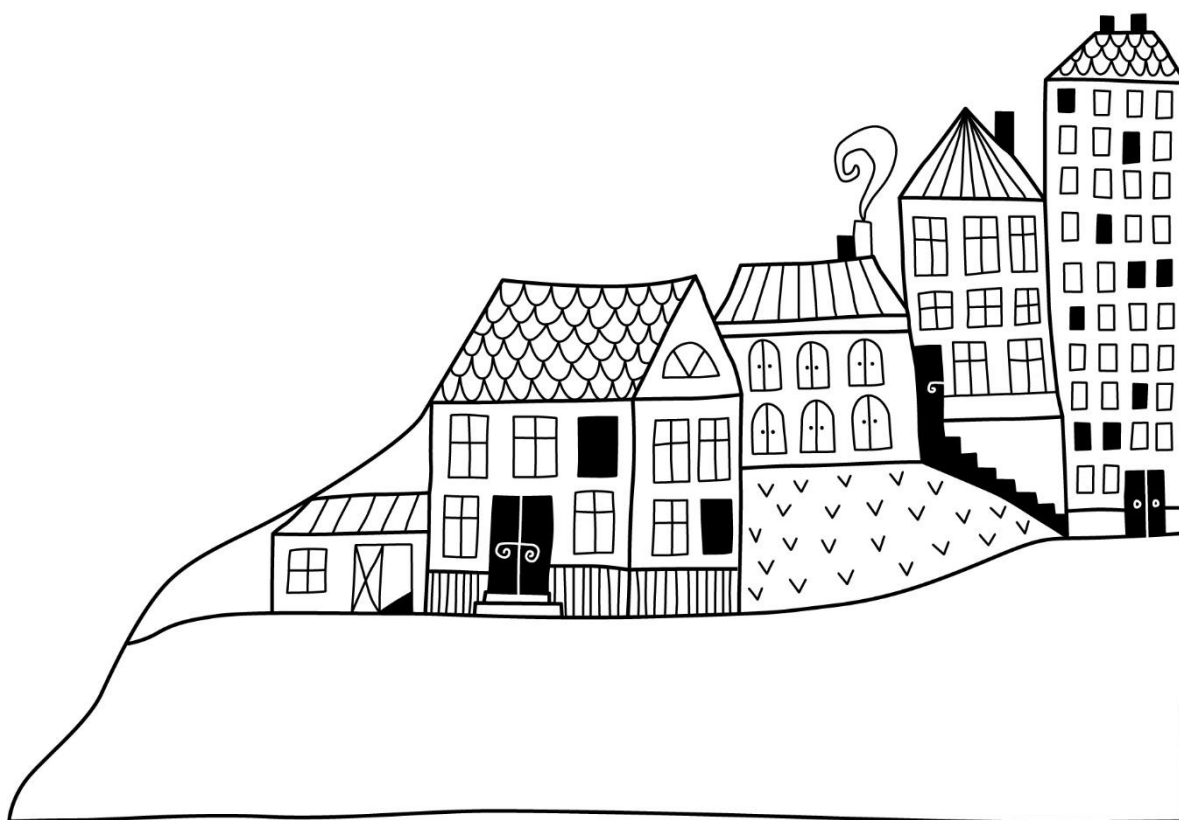
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pysslingen på
Tomtebo får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Det beror på ökade driftkostnader och främst ökad kostnad för snö- och halkbekämpning samt el och värme. Även räntekostnaden har stigit på grund av sämre räntevillkor vid omförhandling av befintliga lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 141 % till 101 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 653 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 273 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 59 tkr och planerat underhåll för 36 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 2023-09-27.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 12 382 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 413 tkr (147 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 374 tkr (128 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	36 419



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Ålstig	Ordförande	2024
Gustav Wass	Sekreterare	2024
Carolina Sandström	Vice ordförande	2024
Paulina Strömberg	Ledamot	2024
Nima Erfanian Mehr	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nina Persson	Suppleant	2024
Sofia Nilsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-03-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

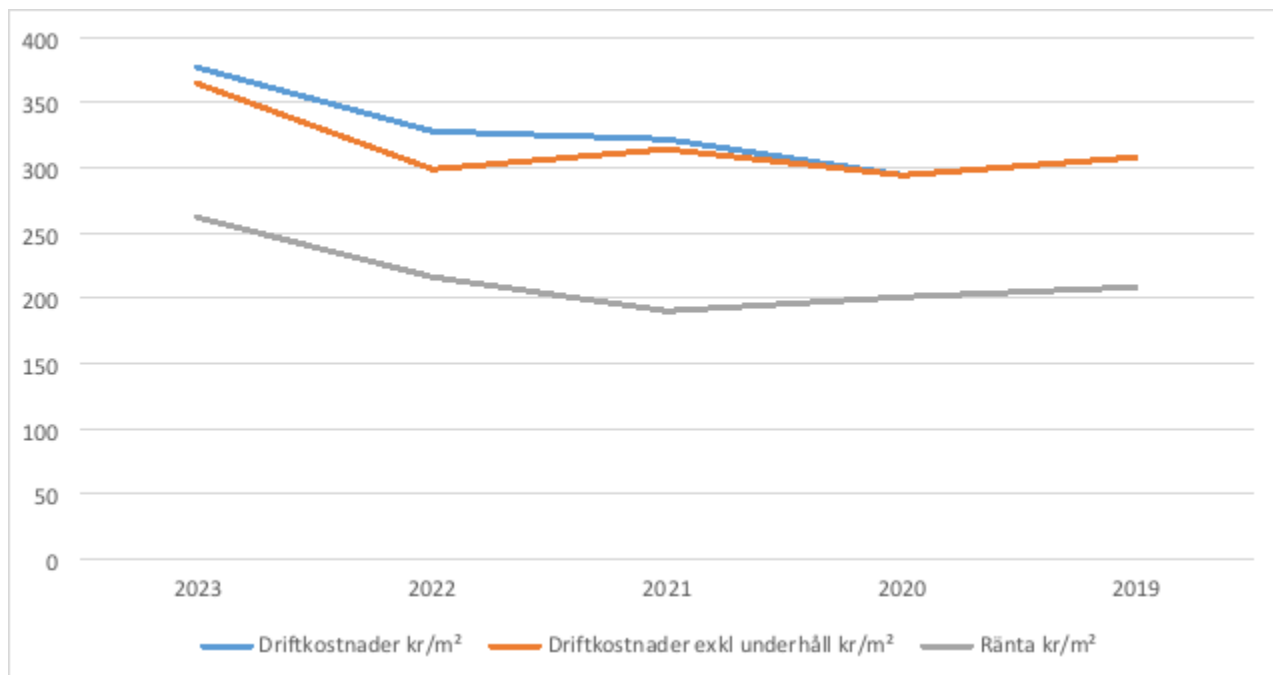


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 185	2 030	2 014	1 982	1 911
Rörelsens intäkter	2 383	2 234	2 194	2 167	2 091
Resultat efter finansiella poster*	-380	-241	-251	-169	-312
Resultat exkl. avskrivningar	273	412	402	483	340
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-101	54	73	398	256
Årets kassaflöde	-239	109	145	139	-129
Soliditet %*	66	66	66	66	66
Likviditet %	10	13	12	10	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	779	723	717	715	688
Driftkostnader kr/kvm	377	328	322	294	307
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	364	299	314	294	307
Energikostnad kr/kvm*	178	159	172	160	172
Underhållsfond kr/kvm	411	290	191	82	51
Sparande kr/kvm*	111	176	152	173	122
Ränta kr/kvm	262	215	189	201	208
Skuldsättning kr/kvm*	10 851	10 966	11 081	11 196	11 311
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 851	10 966	11 081	11 196	11 311
Räntekänslighet %*	13,9	15,2	15,4	15,7	16,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultat påverkas framför allt av ökade drift- och räntekostnader. Styrelsen har med stöd av budgeten höjt årsavgiften med 7 % från 1 januari 2024 för att öka föreningens sparande. Föreningen vill öka sitt sparandenyckeltal för att ligga i nivå med vad deras underhållsplan rekommenderar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 274 000	20 000	812 039	-1 594 344	-240 536
Disposition enl. årsstämmobeslut				-240 536	240 536
Reservering underhållsfond			374 000	-374 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 419	36 419	
Årets resultat					-379 528
Vid årets slut	62 274 000	20 000	1 149 620	-2 172 461	-379 528

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 834 880
Årets resultat	-379 528
Årets fondreservering enligt stadgarna	-374 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 419
Summa	-2 551 990

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 551 990**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 184 693	2 029 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 983	204 625
Summa rörelseintäkter		2 382 676	2 234 345
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 055 664	-916 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 120	-268 696
Personalkostnader	Not 6	-36 157	-40 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-652 828	-652 828
Summa rörelsekostnader		-2 033 769	-1 878 433
Rörelseresultat		348 907	355 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 776	5 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-732 211	-602 049
Summa finansiella poster		-728 436	-596 447
Resultat efter finansiella poster		-379 528	-240 536
Årets resultat		-379 528	-240 536



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	90 724 447	91 377 275
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	211 084	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 935 531	91 377 275
Summa anläggningstillgångar		90 935 531	91 377 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	0
Övriga fordringar	Not 10	2 279	2 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 136	89 779
Summa kortfristiga fordringar		84 445	92 667
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	583 609	822 709
Summa kassa och bank		583 609	822 709
Summa omsättningstillgångar		668 055	915 376
Summa tillgångar		91 603 585	92 292 651



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 294 000	62 294 000
Fond för yttre underhåll	1 149 620	812 039
Summa bundet eget kapital	63 443 620	63 106 039
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−2 172 461	−1 594 344
Årets resultat	−379 528	−240 536
Summa fritt eget kapital	−2 551 990	−1 834 880
Summa eget kapital	60 891 630	61 271 159
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 784 280
Summa långfristiga skulder	23 784 280	24 105 700
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 588 910
Leverantörsskulder	7 258	0
Övriga skulder	0	257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	331 507
Summa kortfristiga skulder	6 927 675	6 915 792
Summa eget kapital och skulder	91 603 585	92 292 651



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 15	–379 528
		–240 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	652 828	652 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 300	412 292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 222	9 352
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	11 883	8 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 405	430 546
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	–211 084	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	–211 083	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	–321 420	–321 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–321 420	–321 420
Årets kassaflöde	–239 099	109 126
Likvidamedel vid årets början	822 708	713 582
Likvidamedel vid årets slut	583 610	822 708
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 897 016	1 750 749
Hyrer, p-platser	192 827	192 790
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 926	-20 897
Elavgifter	117 776	107 078
Summa nettoomsättning	2 184 693	2 029 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	165 048	165 048
Övriga ersättningar	31 860	27 938
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	1 080	11 642
Summa övriga rörelseintäkter	197 983	204 625

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-36 419	-81 138
Reparationer	-58 963	-25 083
Försäkringspremier	-49 090	-46 452
Kabel- och digital-TV	-167 298	-167 426
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 684	0
Obligatoriska besiktningar	-6 813	-13 921
Bevakningskostnader	0	-2 848
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 680	-188
Snö- och halkbekämpning	-139 702	-62 215
Förbrukningsinventarier	-1 527	0
Vatten	-144 031	-138 539
Fastighetsel	-158 358	-137 287
Uppvärmning	-194 720	-169 754
Sophantering och återvinning	-86 320	-71 838
Förvaltningsarvode drift	-6 060	0
Summa driftskostnader	-1 055 664	-916 688

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-216 899	-216 186
IT-kostnader	-2 685	-1 536
Övriga riskkostnader	-13 585	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-17 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 814	-5 596
Kreditupplysningar	-224	-137
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 869	-24 150
Kontorsmateriel	-978	-1 115
Bankkostnader	-2 567	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-289 120	-268 696

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-18 600	-22 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	0
Sociala kostnader	-8 357	-9 422
Summa personalkostnader	-36 157	-40 222

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-652 828	-652 828
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-652 828	-652 828

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 370 688	78 370 688
Mark	15 944 312	15 944 312
	94 315 000	94 315 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 315 000	94 315 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 937 725	-2 284 897
	-2 937 725	-2 284 897

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-652 828	-652 828
	-652 828	-652 828

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 590 553	-2 937 725
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	90 724 447	91 377 275
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	74 780 135	75 432 963
Mark	15 944 312	15 944 312

Taxeringsvärden

Bostäder	57 200 000	57 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	57 200 000	57 200 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>
--	------------------	------------------

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Installation av laddboxar för elbil	211 094	0
Vid årets slut	211 094	0



Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	31
Skattekonto	32	0
Momsfordringar	2 247	2 179
Fordringar hos leverantörer	0	678
Summa övriga fordringar	2 279	2 888

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 248	7 850
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 005	54 047
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 883	27 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 136	89 779

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	403 093	0
Transaktionskonto (Swedbank)	180 516	822 709
Summa kassa och bank	583 609	822 709

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 373 190	30 694 610
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-321 420	-321 420
Nästa års villkorsändringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 267 490	-6 267 490
Långfristig skuld vid årets slut	23 784 280	24 105 700

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,22%	2024-06-01	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	6 267 490,00	0,00	160 710,00	6 106 780,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2030-06-01	6 187 135,00	0,00	160 710,00	6 026 425,00
Summa			30 694 610,00	0,00	321 420,00	30 373 190,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (stadshypotek) lån om 6 267 490 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	28 492	21 769
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	39 934
Upplupna elkostnader	17 945	24 525
Upplupna vattenavgifter	35 075	34 117
Upplupna värmekostnader	29 314	25 301
Upplupna kostnader för renhållning	15 257	11 951
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 101	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 324	169 028
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	331 507	326 625

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	3 776	5 602
Erlagd ränta	-732 211	-602 049

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	54 107 466	54 107 466

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunnar Ålstig

Gustav Wass

Carolina Sandström

Paulina Strömberg

Nima Erfanian Mehr

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517032406

Dokument

Årsredovisning 2023 - BRF Pysslingen på Tomtebo (slutlig) Huvuddokument 19 sidor Startades 2024-05-08 11:39:53 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2024-05-13 07:27:50 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

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

Signerare

Gunnar Ålstig (GÅ) gunnar.alstig@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR ÅLSTIG" Signerade 2024-05-09 10:50:02 CEST (+0200)	Caroline Sandström (CS) carolinasafstrom39@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINA SANDSTRÖM" Signerade 2024-05-08 12:11:53 CEST (+0200)
--	--



Verifikat

Transaktion 09222115557517032406

Gustav Wass (GW)
gwass97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Gustav Erik Wass"
Signerade 2024-05-08 20:08:21 CEST (+0200)

Nima Erfanian Mehr (NEM)
nima.erfaniaan1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIMA ERFANIAN MEHR"
Signerade 2024-05-12 14:14:30 CEST (+0200)

Paulina Strömberg (PS)
honmedbusskort@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PAULINA STRÖMBERG"
Signerade 2024-05-08 13:19:55 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-05-13 07:27:50 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pysslingen på Tomtebo för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Brf Pysslingen på Tomtebo för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

BRF Pysslingen på Tomtebo

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF 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

