
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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 (t ex motioner) som angetts i kallelsen
15. Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pysslingen på
Tomtebo får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 något lägre än föregående år. Beror främst på högre räntekostnader samt något högre kostnader för reparation och underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 132 % till 141 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 653 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 412 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 43 800 000 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 25 tkr och planerat underhåll för 81 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 11 061 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 369 tkr (132 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 358 tkr (128 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK)	39 934
Marktytor (underhåll gräsmatta)	41 204



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heini Laitinen	Ordförande	2023
Elin Lycksell	Sekreterare	2023
Carolina Sandström	Vice ordförande	2023
Paulina Strömberg	Ledamot	2023
Henrik Lundgren (flyttat under året)	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nima Erfanian Mehr	Suppleant	2023
Nina Persson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kajsa Jonsson	2023
Petra Öhrnfelt	2023

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 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-03-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

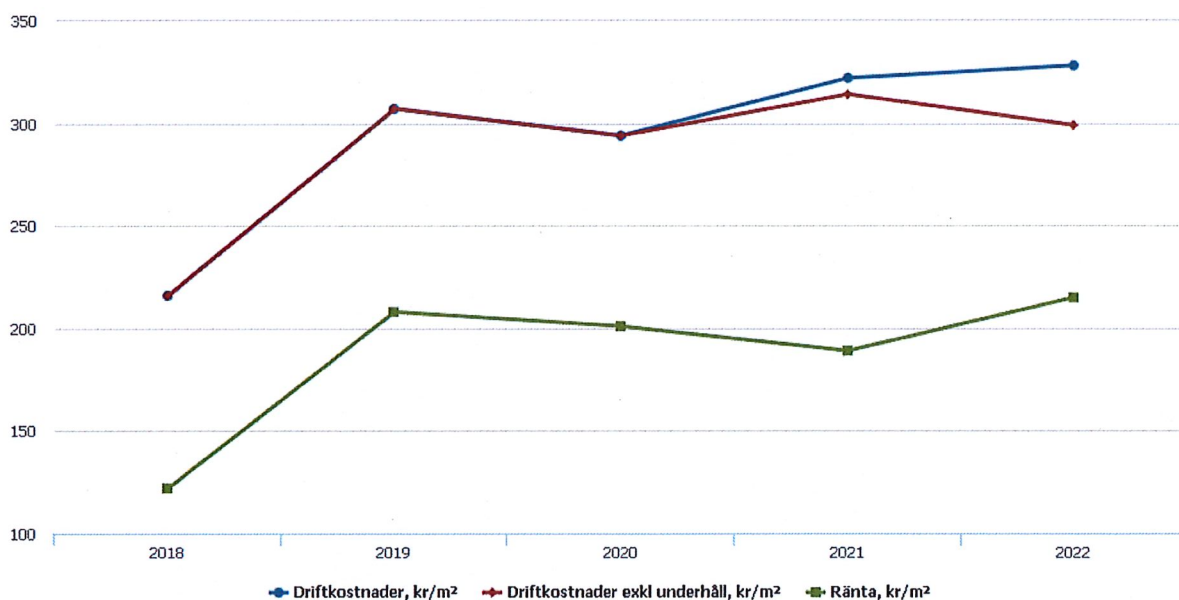
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 030	2 014	1 982	1 910	1 316
Resultat efter finansiella poster	-241	-251	-169	-312	-18
Soliditet %	66	66	66	66	66
Likviditet %	13	12	10	88	88
Driftkostnader, kr/m ²	328	322	294	307	216
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	299	314	294	307	216
Ränta, kr/m ²	215	189	201	208	122
Lån, kr/m ²	10 966	11 081	11 196	11 311	11 426
Skuldkvot %	13,74	14,14	14,46	15,14	22,78



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	535 177	-1 066 499	-250 983
Disposition enl. årsstämmobeslut				-250 983	250 983
Reservering underhållsfond			358 000	-358 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-81 138	81 138	
Årets resultat					-240 536
Vid årets slut	62 274 000	20 000	812 039	-1 594 344	-240 536

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 317 482
Årets resultat	-240 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-358 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 138
Summa	-1 834 880

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 834 880**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 029 720	2 014 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 625	179 731
Summa rörelseintäkter		2 234 345	2 194 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-916 688	-900 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 696	-314 655
Personalkostnader	Not 6	-40 222	-46 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-652 828	-652 828
Summa rörelsekostnader		-1 878 433	-1 914 777
Rörelseresultat		355 911	279 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 602	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-602 049	-530 362
Summa finansiella poster		-596 447	-530 296
Resultat efter finansiella poster		-240 536	-250 983
Årets resultat		-240 536	-250 983



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	91 377 275	92 030 103
Summa materiella anläggningstillgångar		91 377 275	92 030 103
Summa anläggningstillgångar		91 377 275	92 030 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	2 888	2 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 779	99 607
Summa kortfristiga fordringar		92 667	102 019
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	822 709	713 582
Summa kassa och bank		822 709	713 582
Summa omsättningstillgångar		915 376	815 602
Summa tillgångar		92 292 651	92 845 704



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 294 000	62 294 000	
Fond för yttre underhåll	812 039	535 177	
Summa bundet eget kapital	63 106 039	62 829 177	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 594 344	-1 066 499	
Årets resultat	-240 536	-250 983	
Summa fritt eget kapital	-1 834 880	-1 317 482	
Summa eget kapital	61 271 159	61 511 695	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 105 700	24 427 120
Summa långfristiga skulder		24 105 700	24 427 120
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 588 910	6 588 910
Leverantörsskulder		0	6 271
Övriga skulder		257	257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	326 625	311 452
Summa kortfristiga skulder		6 915 792	6 906 890
Summa eget kapital och skulder		92 292 651	92 845 704



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 750 749	1 716 720
Hyror, p-platser	192 790	177 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 897	-6 364
Elavgifter	107 078	126 402
Summa nettoomsättning	2 029 720	2 014 358

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	165 048	165 048
Övriga ersättningar	27 938	13 775
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	11 642	909
Summa övriga rörelseintäkter	204 625	179 731

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-81 138	-22 342
Reparationer	-25 083	-37 129
Försäkringspremier	-46 452	-36 016
Kabel- och digital-TV	-167 426	-165 282
Obligatoriska besiktningar	-13 921	-9 720
Bevakningskostnader	-2 848	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-188	0
Snö- och halkbekämpning	-62 215	-53 983
Drift och förbrukning, övrigt	0	-8 469
Förbrukningsinventarier	0	-2 453
Vatten	-138 539	-138 261
Fastighetsel	-137 287	-163 588
Uppvärmning	-169 754	-178 724
Sophantering och återvinning	-71 838	-68 564
Förvaltningsarvode drift	0	-16 166
Summa driftskostnader	-916 688	-900 697



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-216 186	-211 931
IT-kostnader	-1 536	0
Övriga riskkostnader	0	-19 785
Arvode, yrkesrevisorer	-17 875	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 596	-44 875
Kreditupplysningar	-137	-1 254
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 150	-18 303
Kontorsmateriel	-1 115	0
Bankkostnader	-2 100	-1 557
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-268 696	-314 655

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-22 800	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-600
Sociala kostnader	-9 422	-10 997
Summa personalkostnader	-40 222	-46 597

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-652 828	-652 828
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-652 828	-652 828

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-602 049	-530 362
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-602 049	-530 362



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 284 897	-1 632 070
Mark	0	0
	-2 284 897	-1 632 070
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-652 828	-652 828
	-652 828	-652 828
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 937 725	-2 284 898
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
	91 377 275	92 030 103
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	75 432 963	76 085 791
Mark	15 944 312	15 944 312
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 200 000	43 800 000
	57 200 000	43 800 000
<i>varav byggnader</i>	49 000 000	37 000 000
<i>varav mark</i>	8 200 000	6 800 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	31	31
Momsfordringar	2 179	2 381
Fordringar hos leverantörer	678	0
Summa övriga fordringar	2 888	2 412

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 850	7 203
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 047	52 983
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 883	27 865
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 556
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 779	99 607

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	822 709	713 582
Summa kassa och bank	822 709	713 582

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	30 694 610	31 016 030
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	24 105 700	24 427 120

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,99%	2023-06-01	6 267 490,00	0,00	0,00	6 267 490,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2024-06-01	6 251 419,00	0,00	0,00	6 267 490,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2025-06-01	6 010 354,00	0,00	241 065,00	5 705 005,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	6 267 490,00	0,00	0,00	6 267 490,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2030-06-01	6 251 419,00	16 071,00	80 355,00	6 187 135,00
Summa			31 048 172,00	16 071,00	321 420,00	30 694 610,00

*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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	21 769	10 648
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 934	0
Upplupna elkostnader	24 525	22 073
Upplupna vattenavgifter	34 117	34 222
Upplupna värmekostnader	25 301	26 180
Upplupna kostnader för renhållning	11 951	11 192
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 570
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 469
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 028	195 098
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 625	311 452

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 107 466	54 107 466

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Heini Laitinen

Elin Lycksell

Carolina Sandström

Paulina Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor





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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Brf Pysslingen på Tomtebo för år 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022-05-31 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490112547

Dokument

<p>Årsredovisning 2022 - BRF Pyslingen på Tomtebo (uppdaterad 2023-02-16) Huvuddokument 19 sidor <i>Startades 2023-03-31 14:42:09 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN)</i> <i>Färdigställt 2023-04-03 16:02:48 CEST (+0200)</i></p>	<p>Revisionsberättelse Pyslingen på Tomtebo Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>
--	--

Initierare

<p>Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen <i>andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</i></p>
--

Signerande parter

<p>Heini Laitinen (HL) <i>Personnummer</i> <i>laitinenheini@gmail.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Heini Johanna Laitinen"</i> <i>Signerade 2023-03-31 14:52:19 CEST (+0200)</i></p>	<p>Carolina Sandström (CS) <i>Personnummer</i> <i>carolinasafstrom39@gmail.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINA SANDSTRÖM"</i> <i>Signerade 2023-03-31 15:23:24 CEST (+0200)</i></p>
<p>Elin Lycksell (EL) <i>Personnummer</i> <i>elin.lycksell@outlook.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN LYCKSELL"</i> <i>Signerade 2023-03-31 15:02:09 CEST (+0200)</i></p>	<p>Paulina Strömberg (PS) <i>Personnummer</i> <i>paulinas_91@hotmail.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PAULINA STRÖMBERG"</i> <i>Signerade 2023-04-01 09:51:03 CEST (+0200)</i></p>
<p>Frida Lundgren (FL)</p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557490112547

Personnummer
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2023-04-03 16:02:48 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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

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.

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 22 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 planliga 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

