

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsförening  
Pyslingarna 1 i Umeå  
Org nr: 769632-0998



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Öppnande  
.....
- 2) Godkännande av dagordningen  
.....
- 3) Val av stämмоordförande  
.....
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare  
.....
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare  
.....
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst  
.....
- 7) Fastställande av röstlängd  
.....
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning  
.....
- 9) Föredragning av revisorns berättelse  
.....
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- 11) Beslut om resultatdisposition  
.....
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna  
.....
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår  
.....
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant  
.....
- 16) Val av valberedning  
.....
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärenden  
.....
- 18) Avslutande  
.....



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Pysslingarna 1 i  
Umeå 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 2016-04-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-27.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen har ett lägre resultat i jämförelse med föregående år och beror främst på ökade driftkostnader.

Budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd, ger ej full kostnadstäckning dock positivt resultat före avskrivningar.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 656% till 277 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 661 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 195 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pysslingen 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adresser är Näckens Väg 20 och 22, 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	Summa	P-platser
22	16	16	54	40

Total tomtarea 5 370 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 025 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	62 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Äger 162 st andelar á 500 kr.

Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### 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 80 tkr och planerat underhåll för 12 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 aktuell och den uppdaterades senast 2023-10-09.

Underhållsplanen visar ett underhållsbehov på ca 9 855 tkr för de närmaste 30 åren. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 288 tkr (95 kr/m<sup>2</sup>) vilket motsvarar avsättning enligt 30-årig plan. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	11 813

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>
Fredrik Bengtsson	Ordförande	2024
Ida Byström	Sekreterare	2025
Samuel Vikström	Vice ordförande	2024
Hampus Johansson	Ledamot	2025
Stefan Brännlund	Ledmot	2024
Mattias Tegström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Linnea Vestin	Suppleant	2025
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Daniel Hultbäck	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Linnea Vestin	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.

Under året har föreningen slutfört finansiering av laddboxar till elbilar. Totalkostnaden uppgår till totalt 427 025 kr. Styrelsen har genom detta projekt ansökt och mottagit bidrag från naturvårdsverket med 163 151 kr. Nettokostnaden har aktiverats som markinventarie och kostnaden skrivs av på 10 år.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 724 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

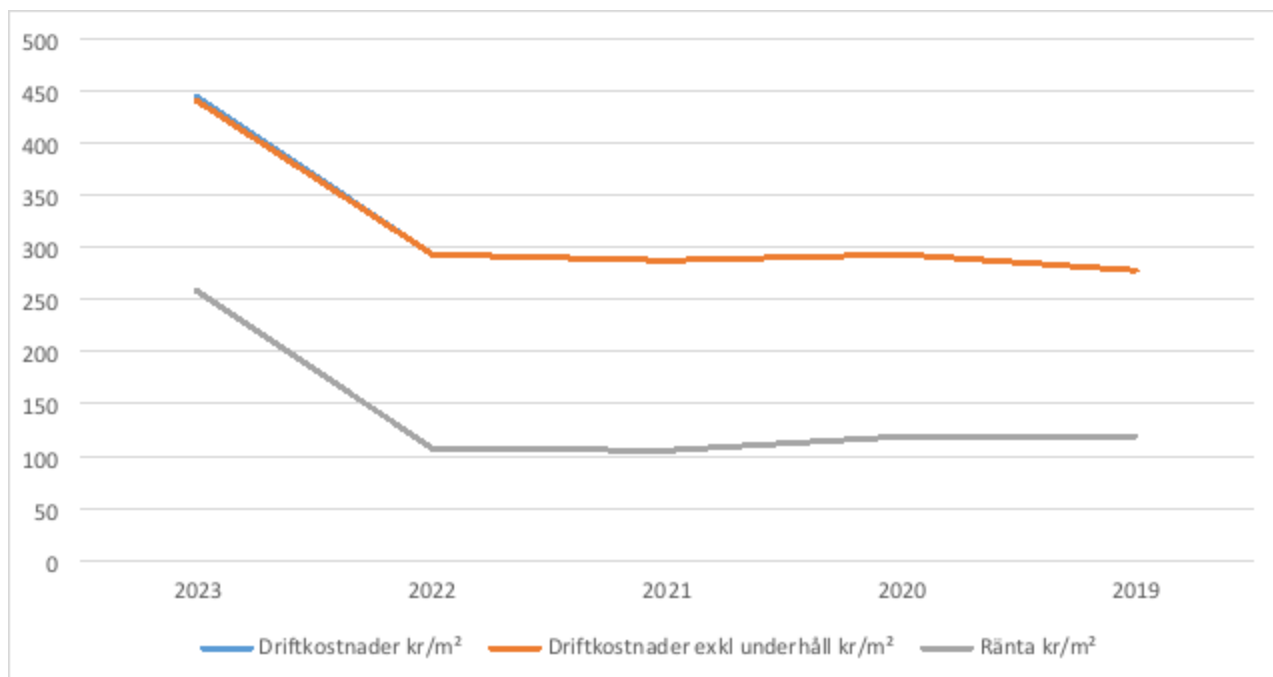
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 430	2 110	2 107	2 093	2 076
Rörelsens intäkter	2 599	2 285	2 285	2 268	2 242
Resultat efter finansiella poster*	-467	120	156	83	95
Resultat exkl. avskrivningar	195	765	801	729	741
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-93	488	528	574	590
Årets kassaflöde	-86	493	538	439	393
Soliditet %*	68	68	68	68	68
Likviditet %	12	13	23	8	237
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	792	695	693	688	686
Driftkostnader kr/kvm	444	292	287	292	277
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	440	292	287	292	277
Energikostnad kr/kvm*	182	168	172	163	157
Underhållsfond kr/kvm	405	313	222	132	80
Sparande kr/kvm*	68	253	265	241	245
Ränta kr/kvm	259	107	105	118	119
Skuldsättning kr/kvm*	11 017	11 117	11 218	11 319	11 419
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 017	11 117	11 218	11 319	11 419
Räntekänslighet %*	13,9	16,0	16,2	16,4	16,7

\* 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Styrelsen har med stöd av budgeten höjt årsavgiften med 10 % från 1 januari 2024 för att försöka bibehålla samma nivå på sitt sparande. Resultat påverkas framför allt av ökade drift- och räntekostnader. Nuvarande styrelse arbetar aktivt för att minska föreningens kostnader och förbättra resultatet.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 250 000	2 255 401	948 250	-457 542	119 793
Disposition enl. årsstämmobeslut				119 793	-119 793
Reservering underhållsfond			288 000	-288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-11 813	11 813	
Årets resultat					-466 521
<b>Vid årets slut</b>	<b>71 250 000</b>	<b>2 255 401</b>	<b>1 224 437</b>	<b>-613 936</b>	<b>-466 521</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-337 749
Årets resultat	-466 521
Årets fondreservering enligt stadgarna	-288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 813
<b>Summa</b>	<b>-1 080 457</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 080 457</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 430 201	2 110 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 895	175 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 599 096</b>	<b>2 285 357</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 341 996	-883 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 845	-250 632
Personalkostnader	Not 6	-93 308	-87 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-661 032	-645 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 354 181</b>	<b>-1 866 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>244 915</b>	<b>418 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 620	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	70 177	17 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-783 234	-324 404
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-711 437</b>	<b>-298 778</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-466 521</b>	<b>119 793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-466 521</b>	<b>119 793</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	104 709 923	105 106 655
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	17 070	17 070
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 726 993</b>	<b>105 123 725</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	81 000	81 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 000</b>	<b>81 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 807 993</b>	<b>105 204 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	528	0
Övriga fordringar	Not 15	2 024	1 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	82 725	83 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 277</b>	<b>85 178</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 826 755	2 912 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 826 755</b>	<b>2 912 741</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 912 032</b>	<b>2 997 919</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>107 720 025</b>	<b>108 202 644</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	73 505 401	73 505 401	
Fond för yttre underhåll	1 224 437	948 250	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>74 729 838</b>	<b>74 453 651</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-613 936	-457 542	
Årets resultat	-466 521	119 793	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 080 457</b>	<b>-337 749</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>73 649 381</b>	<b>74 115 903</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 570 750	11 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 570 750</b>	<b>11 725 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 754 500	21 904 750
Leverantörsskulder		89 388	105 022
Övriga skulder	Not 19	299 988	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	356 018	351 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 499 894</b>	<b>22 361 742</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>107 720 025</b>	<b>108 202 644</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	Not 21	-466 521	119 793
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>			
Avskrivningar		661 032	645 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>194 511</b>	<b>765 408</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-99	-41 028
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		288 402	73 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>482 814</b>	<b>797 783</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader & mark		-264 300	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-264 300</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-304 500	-304 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-304 500</b>	<b>-304 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-85 986</b>	<b>493 283</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>		<b>2 912 741</b>	<b>2 419 458</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>		<b>2 826 755</b>	<b>2 912 741</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>			
För erhållen och betald ränta se notförteckning			



# 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. Räkna 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	100, slutår 2082
Markinventarier	Linjär	10 år

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	2 190 588	1 852 632
Hyror, p-platser	165 600	165 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 597	-6 490
Elavgifter	79 610	98 595
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 430 201</b>	<b>2 110 337</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 936	150 336
Övriga ersättningar	41 246	17 119
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Övriga rörelseintäkter	720	7 571
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>168 895</b>	<b>175 020</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-11 813	0
Reparationer	-80 152	-21 723
Försäkringspremier	-46 936	-44 412
Kabel- och digital-TV	-190 587	-163 664
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 599	-22 167
Obligatoriska besiktningar	-51 613	-4 996
Snö- och halkbekämpning	-183 626	-65 524
Förbrukningsinventarier	-64 288	-3 586
Vatten	-167 120	-155 763
Fastighetsel	-189 914	-170 373
Uppvärmning	-194 926	-183 027
Sophantering och återvinning	-64 746	-49 779
Förvaltningsarvode drift	-88 676	-674
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 341 996</b>	<b>-883 087</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-174 371	-183 779
Arvode, yrkesrevisor	-27 500	-19 250
Övriga förvaltningskostnader	-20 224	-5 864
Kreditupplysningar	-807	-420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 665	-20 720
Kontorsmateriel	-1 892	-4 280
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-29	-76
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-4 320
Bankkostnader	-4 038	-3 843
Övriga externa kostnader	0	-8 080
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-257 845</b>	<b>-250 632</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-66 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	900
Sociala kostnader	-22 308	-21 553
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 308</b>	<b>-87 453</b>



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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-645 614	-645 614
Avskrivning Markinventarier	-15 417	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-661 032</b>	<b>-645 614</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 620	7 776
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 620</b>	<b>7 776</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	70 147	9 090
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	8 727
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	33
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>70 177</b>	<b>17 850</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-782 814	-324 191
Övriga räntekostnader	-420	-213
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-783 234</b>	<b>-324 404</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 504 721	77 504 721
Mark	30 561 000	30 561 000
	<b>108 065 721</b>	<b>108 065 721</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	264 300	0
	<b>264 300</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>108 330 021</b>	<b>108 065 721</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 959 066	-2 313 451
	<b>-2 959 066</b>	<b>-2 313 451</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-645 614	-645 614
Årets avskrivning markinventarier	-15 417	
	<b>-661 031</b>	<b>-645 614</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 620 097</b>	<b>-2 959 065</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>104 709 923</b>	<b>105 106 655</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	73 900 041	74 545 655
Mark	30 561 000	30 561 000
Markinventarier	248 882	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	62 000 000	62 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början (Bygglov)</b>	17 070	17 070
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 070</b>	<b>17 070</b>



**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen (500 kr/andel)	81 000	81 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	528	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>528</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordringar	2 014	1 803
Övriga kortfristiga fordringar	10	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 024</b>	<b>1 803</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	19 497
Upplupna ränteintäkter	35 436	0
Förutbetalda försäkringspremier	11 229	13 251
Förutbetalda driftkostnader	5 046	4 682
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	45 945
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 014	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>82 725</b>	<b>83 375</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	2 499 505	1 316 373
Transaktionskonto (Swedbank)	327 250	1 596 369
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 826 755</b>	<b>2 912 741</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 325 250	33 629 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-304 500	0
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 450 000	-21 904 750
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 570 750</b>	<b>11 725 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,82%	2023-06-01	11 725 000,00	-11 725 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-06-01	11 725 000,00	0,00	0,00	11 725 000,00
STADSHYPOTEK	4,72%	2024-06-03	0,00	11 725 000,00	0,00	11 725 000,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2025-03-01	10 179 750,00	0,00	304 500,00	9 875 250,00
<b>Summa</b>			<b>33 629 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>304 500,00</b>	<b>33 325 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån (Stadshypotek) om 11 725 000 kr och 11 725 000 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. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 304 500 kr/år

#### Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder (insättning SBAB till fel förening, korrigerig januari 2024)	299 988	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>299 988</b>	<b>0</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	41 131
Upplupna driftskostnader	16 848	14 330
Upplupna elkostnader	20 763	17 695
Upplupna vattenavgifter	44 794	0
Upplupna värmekostnader	27 971	26 823
Upplupna kostnader för renhållning	16 919	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 325	17 637
Beräknat förvaltningsarvode	0	45 945
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 871	188 410
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>356 018</b>	<b>351 970</b>

#### Not 21 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	71 797	25 626
Erlagd ränta	-783 234	-283 273

#### Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

#### Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Ort och datum

*Digital signering, se bilaga*

Fredrik Bengtsson

*Digital signering, se bilaga*

Ida Byström

*Digital signering, se bilaga*

Samuel Vikström

*Digital signering, se bilaga*

Hampus Johansson

*Digital signering, se bilaga*

Stefan Brännlund

*Digital signering, se bilaga*

Mattias Tegström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

*Digital signering, se bilaga*

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

*Digital signering, se bilaga*

Daniel Hultbäck  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517720508



## Dokument

<p>Årsredovisning 2023 RBF Pysslingarna 1 (slutlig att signera) Huvuddokument 20 sidor Startades 2024-05-17 09:39:09 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2024-05-17 14:41:21 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse - Brf Pysslingarna 1 i Umeå Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
<p>Bilagor (bo i brf och ordlisa 302136) Bilaga 2 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>	

## Initierare

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

## Signerare

<p>Fredrik Bengtsson (FB) fredrik.bengtsson1@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK BENGTSSON" Signerade 2024-05-17 10:02:40 CEST (+0200)</p>	<p>Hampus Johansson (HJ) hampus.jo@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oskar Hampus Johansson" Signerade 2024-05-17 09:40:24 CEST (+0200)</p>
--	--



# Verifikat

Transaktion 09222115557517720508

Ida Byström (IB)  
kristina\_bystrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Maria Kristina Byström"  
Signerade 2024-05-17 09:41:58 CEST (+0200)

Samuel Vikström (SV)  
sammme@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAMUEL VIKSTRÖM"  
Signerade 2024-05-17 11:39:49 CEST (+0200)

Stefan Brännlund (SB)  
stefan\_brannlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Ingemar Brännlund"  
Signerade 2024-05-17 09:57:23 CEST (+0200)

Mattias Tegström (MT)  
Mattias.Tegstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLOF MATTIAS TEGSTRÖM"  
Signerade 2024-05-17 09:47:30 CEST (+0200)

Daniel Hultbäck (DH)  
bandy\_daniel@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL LYCKSELL"  
Signerade 2024-05-17 14:10:40 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)  
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2024-05-17 14:41:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517720508

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Pysslingarna 1 i Umeå, org. nr 769632-0998

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Pysslingarna 1 i Umeå 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Pysslingarna 1 i Umeå 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Daniel Hultbäck  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Pysslingarna 1 i Umeå

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Pysslingarna 1 i Umeå 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)

