



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen med säte i [SÄTE] org.nr. 769638-1925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Pysslingen 1    | 2019-12-10    | 2021                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bolander & Co. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 48               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 232                    |
| 48               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 96 objekt |                                       | 3 232                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 10 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Andreas Kalmeborg | Ordförande | 2025-01-01 |
| Lars Karlsson     | Ledamot    | 2025-01-01 |
| Anneli Ivarsson   | Ledamot    | 2025-01-01 |
| Johan Nilsson     | Ledamot    | 2025-01-01 |
| Kevin Andersson   | Ledamot    | 2025-01-01 |
| Gülnaz Gümüs      | Suppleant  | 2025-01-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Karlsson, Johan Nilsson samt Gülnaz Gümüş.

Firman tecknas två i förening av Lars Karlsson, Anneli Ivarsson, Johan Nilsson, Andreas Kalmeborg och Kevin Andersson.

Revisorer har varit: Helena Fälton Björkman, utsedd revisor hos Advice Revision i Växjö AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Leif Ottosson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad för 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder för att förbättra både drift och service till medlemmarna.

Föreningen arbetar löpande med att utveckla fastigheten och förbättra boendemiljön, bland annat genom energieffektiviserande åtgärder och modernisering av gemensamma funktioner.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Vid årsskiftet 2025/2026 bytte föreningen ekonomisk och teknisk förvaltning från ARC till HSB. Bytet syftar till att stärka föreningens långsiktiga förvaltning, förbättra tillgänglighet och kvalitet i tjänster samt skapa bättre förutsättningar för framtida underhåll och utveckling.

Under 2025 installerades sex laddplatser för elbilar. Detta är ett led i föreningens arbete med att möta medlemmarnas behov samt bidra till en mer hållbar och miljövänlig boendemiljö.

Under våren 2025 infördes även IMD (Individuell Mätning och Debitering) för el. Systemet möjliggör individuell avläsning och debitering av varje medlems elförbrukning, vilket skapar ökad rättvisa samt incitament för minskad energianvändning.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar att fortsätta arbetet med långsiktigt underhåll enligt underhållsplanen, samt att utvärdera ytterligare åtgärder inom energieffektivisering, digitalisering och förbättrad service till medlemmarna.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021 |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 232    | 270    | 245    | 322    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 757 | 11 943 | 12 129 | 12 314 | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 757 | 11 943 | 12 129 | 12 314 | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 14     | 15     | 18     | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 195    | 172    | 155    | 123    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 839    | 815    | 776    | 675    | 675  |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 92     | 89     | 90     | 72   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 937    | 886    | 851    | 700    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 028  | 2 865  | 2 750  | 2 262  | 13   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -281   | -102   | -102   | 174    | 13   |
| Soliditet, %                           | 65     | 65     | 65     | 64     | 39   |

**Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.**

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 699 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 232 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 72 055 000                 | 0                                                                      | 0                         | 72 055 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 296 875                    | 0                                                                      | 145 440                   | 442 315                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>72 351 875</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>145 440</b>            | <b>72 497 315</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -212 821                   | -247 354                                                               | 0                         | -460 175                   |
| Årets resultat, kr                    | -101 914                   | -178 603                                                               | -280 518                  | -280 518                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-314 735</b>            | <b>-425 957</b>                                                        | <b>-280 518</b>           | <b>-740 693</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>72 037 140</b>          | <b>-425 957</b>                                                        | <b>-135 078</b>           | <b>71 756 622</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 440 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -314 735        |
| Årets resultat, kr                                  | -280 518        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -145 440        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-740 693</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-740 693</b> |
|------------------------------------|-----------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

|                                                    |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                   |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 3 028 466                   | 2 864 682                   |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 0                           | 6 881                       |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>             |       | <strong>3 028 466</strong>  | <strong>2 871 563</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                  |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                    | Not 4 | -1 097 004                  | -724 261                    |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -113 307                    | -414 876                    |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -48 310                     | -48 280                     |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -976 936                    | -945 150                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>            |       | <strong>-2 235 557</strong> | <strong>-2 132 567</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   |       | <strong>792 909</strong>    | <strong>738 996</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster           |       | 711                         | 1 027                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -1 074 137                  | -841 937                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>          |       | <strong>-1 073 426</strong> | <strong>-840 910</strong>   |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> |       | <strong>-280 518</strong>   | <strong>-101 914</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                    |       | <strong>-280 518</strong>   | <strong>-101 914</strong>   |

# BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 108 703 156 | 109 648 312 |
| Inventarier och installationer               | Not 9  | 148 620     | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 108 851 776 | 109 648 312 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 108 851 776 | 109 648 312 |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kundfordringar                               |        | 5 502       | 4 453       |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 1 152 759   | 51 710      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 141 007     | 73 888      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 299 269   | 130 051     |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 77 455      | 1 245 007   |
| Summa kassa och bank                         |        | 77 455      | 1 245 007   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 376 724   | 1 375 058   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 110 228 500 | 111 023 370 |

BALANSRÄKNING

|                                              | 2025-12-31       | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|------------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                  |             |
| Eget kapital                                 |                  |             |
| Bundet eget kapital                          |                  |             |
| Medlemsinsatser                              | 72 055 000       | 72 055 000  |
| Fond för yttre underhåll                     | 442 315          | 296 875     |
| Summa bundet eget kapital                    | 72 497 315       | 72 351 875  |
| Ansamlad förlust                             |                  |             |
| Balanserat resultat                          | -460 175         | -212 821    |
| Årets resultat                               | -280 518         | -101 914    |
| Summa ansamlad förlust                       | -740 693         | -314 735    |
| Summa eget kapital                           | 71 756 622       | 72 037 140  |
| Skulder                                      |                  |             |
| Långfristiga skulder                         |                  |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 1325 033 000 | 24 933 000  |
| Summa långfristiga skulder                   | 25 033 000       | 24 933 000  |
| Kortfristiga skulder                         |                  |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 1312 967 000 | 13 667 000  |
| Leverantörsskulder                           | 118 257          | 91 965      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14353 621    | 294 265     |
| Summa kortfristiga skulder                   | 13 438 878       | 14 053 230  |
| Summa skulder                                | 38 471 878       | 38 986 230  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               | 110 228 500      | 111 023 371 |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31  | 2024-01-01<br>2024-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                             | 792 909                   | 738 996                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                               | 976 936                   | 945 150                   |
|                                                                                             | 1 769 845                 | 1 684 146                 |
| Erhållen ränta                                                                              | 711                       | 1 027                     |
| Erlagd ränta                                                                                | -1 071 338                | -842 071                  |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 699 217                   | 843 102                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                           |                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -106 226                  | 34 577                    |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 82 849                    | -52 551                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>675 840</strong>  | <strong>825 128</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                           |                           |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                                        | -180 400                  | 0                         |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>-180 400</strong> | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                           |                           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -600 000                  | -600 000                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-600 000</strong> | <strong>-600 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>-104 560</strong> | <strong>225 128</strong>  |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 1 245 007                 | 1 019 880                 |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 1 140 447                 | 1 245 008                 |
|                                                                                             | <strong>-104 560</strong> | <strong>225 128</strong>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|            |            |
|------------|------------|
| 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| 2025-12-31 | 2024-12-31 |

**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                       | 2 712 311        | 2 633 327        |
| Årsavgift el                               | 153 306          | 170 350          |
| Årsavgift TV/bredband                      | 85 248           | 0                |
| Hysesintäkt lokaler                        | 0                | 0                |
| Hysesintäkt garage och bilplatser          | 57 210           | 56 400           |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 20 521           | 3 843            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar   | -130             | 762              |
|                                            | <b>3 028 466</b> | <b>2 864 682</b> |

**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|        |          |              |
|--------|----------|--------------|
| Övrigt | 0        | 6 881        |
|        | <b>0</b> | <b>6 881</b> |

**Not 4 DRIFTSKOSTNADER**

|                          |                   |                 |
|--------------------------|-------------------|-----------------|
| Reparationer             | -428              | 0               |
| El                       | -211 581          | -217 038        |
| Uppvärmning              | -250 645          | -192 206        |
| Vatten                   | -167 201          | -146 904        |
| Renhållning              | -128 346          | -104 761        |
| TV, bredband, iptelefoni | -77 929           | 0               |
| Serviceavtal             | -5 454            | 0               |
| Förvaltningskostnader    | -130 366          | 0               |
| Försäkringar             | -60 211           | -63 352         |
| Periodiskt underhåll     | -54 486           | 0               |
| Övriga driftskostnader   | -10 357           | 0               |
|                          | <b>-1 097 004</b> | <b>-724 261</b> |

**Specifikation till periodiskt underhåll**

|                             |                |          |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Underhåll installationer    | -45 892        | 0        |
| Underhåll mark och utemiljö | -8 594         | 0        |
|                             | <b>-54 486</b> | <b>0</b> |

**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode                       | -19 125         | -18 125         |
| Förvaltningskostnader reparationer            |                 | -18 582         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -70 479         | -138 975        |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -6 177          | 0               |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -7 399          | 0               |
| Förbrukningsinventarier                       | -899            | 0               |
| Stämma och styrelse                           | -9 229          | 0               |
| Övriga kostnader                              | 0               | -239 194        |
|                                               | <b>-113 307</b> | <b>-414 876</b> |

**Not 6 PERSONALKOSTNADER**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Arvode till styrelsen | -36 999        | -37 499        |
| Sociala avgifter      | -11 311        | -10 781        |
|                       | <b>-48 310</b> | <b>-48 280</b> |

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

|                                |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader                      | -945 156        | -945 150        |
| Installationer och inventarier | -31 780         | 0               |
|                                | <b>-976 936</b> | <b>-945 150</b> |

2025-12-31

2024-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

94 515 000

94 515 000

Ingående anskaffningsvärde mark

17 890 000

17 890 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****112 405 000****112 405 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 756 688

-1 811 538

Årets avskrivningar byggnader

-945 156

-945 150

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-3 701 844****-2 756 688****Utgående redovisat värde****108 703 156****109 648 312**

Redovisade värden byggnader

90 813 156

91 758 312

Redovisade värden mark

17 890 000

17 890 000

**Fastighetsbeteckning:** Pysslingen 1

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 2021           | 69 000 000        | 12 000 000        | 81 000 000        | 76 200 000        |
|                       |                | <b>69 000 000</b> | <b>12 000 000</b> | <b>81 000 000</b> | <b>76 200 000</b> |

**Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

40 400 000

40 400 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****40 400 000****40 400 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar

180 400

0

Utgående anskaffningsvärden

180 400

0

Årets avskrivningar

-31 780

0

Utgående avskrivningar

-31 780

0

**Utgående redovisat värde****148 620****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 062 991

0

Skattekonto

30 193

51 710

Övriga fordringar

59 575

0

**1 152 759****51 710****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

62 387

54 539

Förutbetalad kabel-TV och bredband

21 240

0

Upplupen intäkt el, värme, vatten

34 280

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 100

19 349

**141 007****73 888****Not 12 KASSA OCH BANK**

SEB

77 455

1 245 007

**77 455****1 245 007**

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|----------------------|
| SEB                                                                      | 4,00%     | 2026-01-28 | 12 767 000 | 400 000              |
| SEB                                                                      | 1,43%     | 2027-01-28 | 12 166 000 | 100 000              |
| SEB                                                                      | 3,03%     | 2028-01-28 | 13 067 000 | 100 000              |
|                                                                          |           |            | 38 000 000 | 600 000              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |            | 25 033 000           |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |            | 200 000              |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |            | 12 767 000           |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |            | 12 967 000           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |            | 2,84%                |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |            | 2 400 000            |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |            | 35 000 000           |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |            | Nej                  |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 56 204  | 59 371  |
| Upplupna räntekostnader                             | 7 423   | 4 624   |
| Upplupen revision                                   | 15 000  | 15 000  |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 251 106 | 215 270 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 888  | 0       |
|                                                     | 353 621 | 294 265 |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-06  
och har undertecknats den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....  
Andreas Kalmeborg

.....  
Anneli Ivarsson

.....  
Johan Nilsson

.....  
Kevin Andersson

.....  
Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen

Org.nr 769638-1925

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen för räkenskapsåret 2025 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.

Växjö den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Advice Revision i Växjö AB

---

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Andreas Kalmeborg**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:02:47



**Anneli Ivarsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:03:31



**Lars Karlsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:11:14



**Johan Nilsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:54:02



**Kevin Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:17:34



**Helena Fälton Björkman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:36:15



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Pysslingen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Helena Fälton Björkman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:34:50



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.