

Årsredovisning

för

BRF Pukslagaren i Karlstad

769611-7576

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF Pukslagaren i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Karlstad Pukslagaren 14 i Karlstads kommun med därpå uppförda 6 byggnader med 47 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 2005/06 genom totalentreprenad av Peab Sverige AB.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
1 st	Föreningslokal

Den totala boytan är 4 446 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Fastighetens tekniska status

Nytt avtal El

Avtal har tecknats med Karlstads Energi på 3 år.

Fastighetsskötsel

Avtal har tecknats med HSB gällande fr.o.m 2020-01-10 med 6 månaders uppsägning.

Genomförda förbättringar

- Nya aluminiumtrösklar till soprummen.
- Utbyte av större delen av fogar mellan betongelementen.
- Två nya ladd stolpar till elbilar.
- Byte av frekvensmodul till hiss hus A.

Underhållsplan

Den långsiktiga underhållsplanen med specificerade åtgärder och uppskattade kostnader som antogs under 2015 har följts.

Ekonomi

En extra amortering har gjorts med 1 000 000 kr

Fastighetsförvaltning

HSB Fastighetsservice ansvarar för teknisk förvaltning av fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 72 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna.

Tre informationsblad har distribuerats

- Inventering av övergivna cyklar i förråd.
- Enkät srudsmatta.
- Julhälsning.

Därutöver finns följande information på föreningens Facebooksida

- Kalender för bokning av föreningslokalen
- Medlemsförteckning
- Presentation av styrelse och husvärdar
- Avtal och försäkringar
- Stadgar
- Underhållsplan mm.

På Facebooksidan har även frågor och förslag behandlats under året

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per-Anders Olsson	Ordförande
Malin Gustafsson	Sekreterare
Mikael Blom	Kassör
Mikael Smith	Ledamot
Malin Wigert	Ledamot
Stig Johansson	Suppleant
Jesper Öström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden (inkl konstitueringen).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättsförsäkring är tecknad för medlemmarna vilket innebär att medlemmarna inte behöver komplettera sin hemförsäkring med denna del.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Henry Karlsson	Revisor Suppleant

Valberedning

Vid årsstämman utsågs en valberedning bestående av Ida Sjödin, Matz Svennerling och Stig Johansson.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering år 2019
SBAB	1,14%	2022-03-08	12 900 000	1 000 000
SBAB	1,33%	2020-03-18	12 722 503	62 536
SBAB	1,27%	2021-09-08	12 665 610	63 352

Amortering har gjorts med 1 125 888 kr.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 707 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2007 och har åsatts värde år 2006. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2006-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. Årskostnad 68 900 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 311	3 291	3 299	3 293
Resultat efter finansiella poster	538	729	758	592
Soliditet (%)	53,3	52,3	51,4	50,4
Balansomslutning tkr	84 423	84 132	84 700	84 798

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 294 000	605 000	731 500	2 605 393	728 549	43 964 442
Reservering till yttref ond			114 000	614 549	-728 549	0
Årets resultat					538 244	538 244
Belopp vid årets utgång	39 294 000	605 000	845 500	3 219 942	538 244	44 502 686

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 219 942
årets vinst	538 244
	3 758 186

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	114 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-106 275
i ny räkning överföres	3 750 461
	3 758 186

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 311 310	3 291 161
Övriga rörelseintäkter		4 290	0
Summa rörelseintäkter		3 315 600	3 291 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 849 368	-1 568 960
Personalkostnader	4	-42 807	-60 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 000	-400 000
Summa rörelsekostnader		-2 292 175	-2 029 920
Rörelseresultat		1 023 425	1 261 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 589	3 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 770	-535 878
Summa finansiella poster		-485 181	-532 692
Resultat efter finansiella poster		538 244	728 549
Resultat före skatt		538 244	728 549
Årets resultat		538 244	728 549

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	81 833 846	82 233 846
Summa materiella anläggningstillgångar		81 833 846	82 233 846
Summa anläggningstillgångar		81 833 846	82 233 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	0
Övriga fordringar		240	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	71 990	69 669
Summa kortfristiga fordringar		72 530	69 909
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 516 145	1 828 275
Summa kassa och bank		1 516 145	1 828 275
Summa omsättningstillgångar		1 588 675	1 898 184
SUMMA TILLGÅNGAR		83 422 521	84 132 030

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 899 000	39 899 000
Fond för yttre underhåll		845 500	731 500
Summa bundet eget kapital		40 744 500	40 630 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 219 942	2 605 393
Årets resultat		538 244	728 549
Summa fritt eget kapital		3 758 186	3 333 942
Summa eget kapital		44 502 686	43 964 442
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	38 288 113	39 414 001
Summa långfristiga skulder		38 288 113	39 414 001
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		134 844	213 860
Skatteskulder		38 666	67 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	458 212	472 204
Summa kortfristiga skulder		631 722	753 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 422 521	84 132 030

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		538 244	728 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		400 000	400 000
Övrigt		-28 857	31 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		909 387	1 159 620
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-300	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 321	-722
Förändring av leverantörsskulder		-79 016	67 152
Förändring av kortfristiga skulder		-13 992	787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		813 758	1 226 837
Investeringsverksamheten			
Ianspråktagande av yttre fond		0	-279 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-279 600
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 125 888	-1 116 287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 125 888	-1 116 287
Årets kassaflöde		-312 130	-169 050
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 828 275	1 997 325
Likvida medel vid årets slut		1 516 145	1 828 275

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bostadsrättsföreningen Pukslagarens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. De tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader; avskrivning sker enligt plan.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-3 145 474	-3 145 530
Bränsle-och elavgifter	-152 036	-143 831
Hysesintäkter	-13 800	-1 800
Övriga intäkter	-4 290	
	-3 315 600	-3 291 161

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Arvode för teknisk förvaltning	179 037	173 310
Rep och underhåll	243 191	149 539
Fastighetsavgift	64 719	64 719
Porttelefon	5 566	5 666
El	212 558	211 654
Hissanläggning	128 800	32 076
Vatten och avlopp	117 588	122 271
Värme	474 043	474 148
Renhållning	55 291	59 900
Snöröjning	85 243	37 322
Fastighetsförsökning inkl bostadsrättsförsäkring	45 060	43 452
Sappa	66 693	68 040
Trädgård	996	3 814
Övriga driftskostnader	40 451	31 729
Förbrukningsmaterial	5 282	2 854
Konsultkostnader	32 128	5 357
Revisionsarvode	10 000	10 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	68 962	67 522
Administrationskostnader	13 760	5 587
	1 849 368	1 568 960

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	34 401	30 001
Löner	0	20 000
Sociala kostnader	8 406	10 959
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 807	60 960

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 205 795	69 205 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 205 795	69 205 795
Ingående avskrivningar	-2 971 949	-2 571 949
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 371 949	-2 971 949
Utgående redovisat värde	65 833 846	66 233 846
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	8 200 000

	55 000 000	50 200 000
Bokfört värde mark	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremie	39 203	37 220
Sappa AB	23 151	15 378
Vänerförvaltning AB	9 636	17 071
	71 990	69 669

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp
	%	ränteändring	2019-12-31
SBAB	1,14	2022-03-08	12 900 000
SBAB	1,33	2020-03-18	12 722 503
SBAB	1,27	2021-09-08	12 665 610
			38 288 113

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter	245 544	242 224
EL	27 550	27 550
Upplupna räntor	79 500	90 134
Upplupna styrelse-och revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna sociala avgifter	4 710	4 710
Fjärrvärme	64 284	70 962
Vänerförvaltning AB	13 624	13 624
	458 212	472 204

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	45 600 000	45 600 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	45 600 000	45 600 000

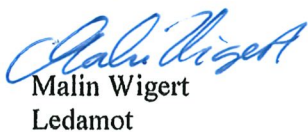
Karlstad 15 April 2020



Per-Anders Olsson
Ordförande



Malin Gustafsson
Sekreterare



Malin Wigert
Ledamot



Mikael Blom
Kassör



Mikael Smith
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 16/4-2020



Stefan Mott
Godkänd revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pukslagaren

Org.nr 769611-7576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pukslagaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pukslagaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 16 april 2020



Stefan Mott
Godkänd revisor