

# Årsredovisning

Brf Pukslagaren  
769611-7576



Styrelsen för BRF Pukslagaren i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allämnt om verksamheten**

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 kok

17 st           3 rum och kok

22 st           4 rum och kok

6 st            5 rum och kok

1 st            Föreningslokal

Den totala boytan är 4 446 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

### **Fastighetens tekniska status**

Avtal avseende el hos Karlstad Energi löper till 2022-12-31.

Avtal finns avseende underhåll, värme, uppvärmning, hiss och tv.

### **Fastighetsskötsel**

Avtal med Riksbyggen fr.o.m 2022-01-01.

### **Väsentliga händelser under året**

- En ny underhållsplan för fastigheten gjordes klar och gäller från 2023 tom 2032. Förutom mindre underhåll som sker löpande har en del större arbeten utförts.

- Taken på husen sågs över och takbeklädnaden som är av gummiduk lagades där det behövdes.

Plåtarbeten på husen har utförts av Värmlandsbyggplåt. Hängrännor sågs över och avrinning från vissa balkonger som inte har fungerat åtgärdades. I samband med det upptäcktes att träfasaden på burspråken

på husens översta våning var skadad och fasaden byttes ut mot plåt.

- Arbetet med att installera elbilsaddare i alla carportar samt två elbilsaddare på gästparkeringen påbörjades med grävning och kabeldragning. Arbetet utförs av företaget TIS. Ett sjunde el-abonnemang behövdes för installationen av elbilsaddarna då behovet av el kommer att öka. Ett nytt markskåp har tillkommit och blir elcentral för elbilsaddarna.

- Under vintern blev träden beskurna och senare under våren fick gräsytorerna runt alla husen toppdressing och även nytt gräsfrö där det behövdes.

### **Underhållsplan**

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

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 72 medlemmar. Under året har 6 st överlåtelser skett.

Informationsblad som distribuerats:

- Julhälsning

Därutöver finns följande information på föreningens Facebooksida

- Kalender för bokning av föreningslokalen
- Medlemsförteckning
- Presentation av styrelse och husvärdar
- Stadgar

På Facebooksidan har även frågor och förslag behandlats under året.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per-Anders Olsson	Ordförande
Jörgen Hultgren	Ledamot
Annika Nord	Ledamot
Göran Åberg	Ledamot

Jesper Mattsson	Ledamot
Jörgen Berg	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden (inkl konstituering).

Arvode till styrelsen har reserverats med 60 000 kr exkl. sociala avgifter.

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 delen.

#### **Revisorer**

Stefan Mott	Ordinarie
Jan Polleryd	Suppleant

#### **Valberedning**

Vid årsstämman utsågs en valberedning bestående av Ida Sjödin, Mats Svenneling och Stig Johansson

#### **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.

#### **Årsavgifter**

Föreningens avgift är oförändrade. Genomsnittlig avgift är 708 kr per m<sup>2</sup>.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 305	3 315	3 346	3 311
Resultat efter finansiella poster	586	-248	964	538
Lån per m <sup>2</sup> (Kr)	8 355	8 391	8 424	8 612
Räntekänslighet %	12	12	12	12
Årsavgift per m <sup>2</sup> (Kr)	708	708	708	708
Energikostnad per m <sup>2</sup> (Kr)	186	184	167	181
Sparande per m <sup>2</sup> (Kr)	337	281	321	266
Soliditet (%)	54,8	54,4	54,5	53,3
Balansomslutning tkr	83 514	83 098	83 494	84 423

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 294 000	605 000	967 225	4 600 568	-247 505	<b>45 219 288</b>
Disposition av föregående års resultat:				-247 505	247 505	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			114 000	-114 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande yttre fond			-247 505	247 505		<b>0</b>
Årets resultat					585 763	<b>585 763</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 294 000</b>	<b>605 000</b>	<b>833 720</b>	<b>4 486 568</b>	<b>585 763</b>	<b>45 805 051</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 486 568
årets vinst	585 763
	<b>5 072 331</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 200
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	4 882 131
	<b>5 072 331</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 299 842	3 310 942
Övriga rörelseintäkter		5 240	4 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 305 082</b>	<b>3 315 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 723 562	-2 591 955
Övriga externa kostnader	4	-259 930	-104 087
Personalkostnader	5	-78 071	-57 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 000	-400 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 461 563</b>	<b>-3 153 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>843 519</b>	<b>161 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 696	1 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 452	-410 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 756</b>	<b>-408 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>585 763</b>	<b>-247 505</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>585 763</b>	<b>-247 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>585 763</b>	<b>-247 505</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	80 633 846	81 033 846
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		409 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 043 346</b>	<b>81 033 846</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 043 346</b>	<b>81 033 846</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		158	0
Övriga fordringar		1	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 324	75 827
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 483</b>	<b>75 832</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 384 027	1 988 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 384 027</b>	<b>1 988 702</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 488 510</b>	<b>2 064 534</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 531 856</b>	<b>83 098 380</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		39 899 000	39 899 000
Fond för yttre underhåll		833 720	967 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 732 720</b>	<b>40 866 225</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 486 568	4 600 568
Årets resultat		585 763	-247 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 072 331</b>	<b>4 353 063</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 805 051</b>	<b>45 219 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	12 362 038	37 304 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 362 038</b>	<b>37 304 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	24 782 552	0
Leverantörsskulder		158 223	128 114
Skatteskulder		881	12 072
Övriga skulder		-95 159	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	518 270	434 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 364 767</b>	<b>574 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 531 856</b>	<b>83 098 380</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	585 763	-247 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	400 000	400 000
Övrigt	-11 187	1 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>974 576</b>	<b>154 000</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-158	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-28 497	-2 353
Förändring av leverantörsskulder	30 108	30 922
Förändring av kortfristiga skulder	-11 499	-32 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>964 530</b>	<b>149 980</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-159 706	-147 534
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-159 706</b>	<b>-147 534</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>804 824</b>	<b>2 446</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 988 702	1 986 256
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 793 526</b>	<b>1 988 702</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

#### Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

#### Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total bostadsyta.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 145 561	3 145 561
Bränsle-och elavgifter	139 431	155 331
Hysesintäkter	14 850	10 050
	<b>3 299 842</b>	<b>3 310 942</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	171 919	209 934
Rep och underhåll	151 201	1 098 277
Fastighetsavgift	64 534	68 667
Porttelefon	11 495	11 368
El	201 682	189 660
Hissanläggning	38 100	38 034
Vatten och avlopp	116 327	130 476
Värme	495 882	496 373
Renhållning	76 506	63 398
Snöröjning	87 923	38 910
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	49 879	48 824
Sappa	70 448	67 036
Trädgård	146 513	65 726
Övriga driftskostnader	38 129	54 974
Förbrukningsmaterial	3 024	10 298
<b>Summa</b>	<b>1 723 562</b>	<b>2 591 955</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	12 500	11 875
Ekonomisk förvaltning	70 532	70 302
Konsultkostnader	158 597	11 269
Övriga föreningskostnader	18 301	10 641
<b>Summa</b>	<b>259 930</b>	<b>104 087</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	45 000
Löner	0	1 575
Sociala kostnader	18 071	11 361
<b>Totala löner och sociala kostnader</b>	<b>78 071</b>	<b>57 936</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 205 795	85 205 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 205 795</b>	<b>85 205 795</b>
Ingående avskrivningar	-4 171 949	-3 771 949
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 571 949</b>	<b>-4 171 949</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 633 846</b>	<b>81 033 846</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	10 000 000
<b>Summa</b>	<b>63 400 000</b>	<b>55 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	64 633 846	65 033 846
Bokfört värde mark	16 000 000	16 000 000
<b>Summa</b>	<b>80 633 846</b>	<b>81 033 846</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	42 721	40 465
Sappa AB	17 983	17 681
Vänerförvaltning AB	0	17 681
Fastighetsskötsel	41 375	0
Telia	2 245	0
<b>Summa</b>	<b>104 324</b>	<b>75 827</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,97	2023-03-14	79 334	11 802 180
SBAB	0,62	2023-03-07	0	12 900 000
SBAB	0,60	2024-09-25	80 372	12 442 410
<b>Summa</b>			<b>159 706</b>	<b>37 144 590</b>
Avgår kortfristig del				24 782 552
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>12 362 038</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 36 346 000 kr om fem år.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter	290 672	233 726
El	22 115	27 550
Lokalvård	2 206	0
Fjärrvärme	78 649	60 000
Renhållning	6 763	0
Snöröjning	23 311	0
Stadsnät	475	0
Fastighetsskatt	5 876	0
Upplupna räntor	44 853	72 000
Revision	12 500	0
Styrelsearvode	23 000	23 000
Upplupna sociala avgifter	7 850	4 710
Vänerförvaltning AB	0	13 624
<b>Summa</b>	<b>518 270</b>	<b>434 610</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	45 600 000	45 600 000
<b>Totalt</b>	<b>45 600 000</b>	<b>45 600 000</b>

Karlstad 2023-

Per-Anders Olsson  
Ordförande

Annika Nord  
Sekreterare

Göran Åberg  
Ledamot

Jesper Mattsson  
Kassör

Jörgen Hultgren  
Vice Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Pukslagaren22.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Angelica By

**ÄRENDEREFERENS**

1609994

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Pukslagaren22.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Angelica By

**ÄRENDEREFERENS**

1609994

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>