

Årsredovisning

för

BRF Pukslagaren i Karlstad

769611-7576

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF Pukslagaren i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allämnt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Karlstad Pukslagaren 14 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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. Föreningen innehar mark med äganderätt.

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.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan framåtgen som sträcker sig mellan 2023 tom 2032.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per-Anders Olsson	Ordförande
Jesper Mattsson	Ledamot
Annika Nord	Ledamot
Göran Åberg	Ledamot
Daniel Liljemark	Ledamot
Jörgen Berg	Suppleant
Jörgen Eriksson	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

Peter Rosengren	Ordinarie
Jan Polleryd	Suppleant

Valberedning

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-12-30

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Karlstad Energi - rörligt timspris.

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat elbilsaddare i samtliga carportar. Samt en vid gästparkeringen. Föreningen har även byt ut belysningen vid carportarna och trapphusen till LED.

Föreningen har utfört ytterligare reparation och underhållsarbeten i föreningen:

Reparerat hissen i hus B.

Lagat taket i hus C.

Reparerat sandlådan.

Rengjort golven i hissarna.

Installerat dörröppnare i hus B

Föreningen har under året 2023 arbetat med både större och mindre projekt. Installationen av elbilsladdarna som påbörjades redan under hösten 2022 stötte på problem och blev inte klar förrän hösten 2023. Slutbesiktningen var planerad till sista mars men i februari kom information att elbilsladdarna som satts upp var under utredning. Därefter kom besked att modellen inte var godkänd av elsäkerhetsverket. Innan anläggningen till slut godkändes behövde elbilsladdarna bytas ut. Eease bytes ut mot Zaptec och då kunde anläggningen tas i drift. Bidrag beviljades av naturvårdsverket.

I samband med att elbilsladdarna installerades behövdes ett 7:e el abonnemang och ett nytt markskåp för elen tillkom. Assemblin charge står för mjukvaran. Medlemmarna erbjöds att köpa en adapter till sin elbilsladdare för att använda motorvärmare. Föreningen köper in och tillhandahåller adapterar. Medlemmarna erbjuds möjlighet att dela upp betalningen. Gästparkerings elbilsladdare debiteras ett högre pris per kW än medlemmarna får betala i carportarna. Information om hur arbetet fortskred gavs löpande till medlemmarna.

I april besiktades hissarna. Hissen i hus B åtgärdas då den ibland inte stannade i nivå med golvet. Hissgolven har rengjorts på djupet. Telefonerna i hissarna kommer att bytas under 2024

Snöröjningen fungerade bra under vintern.

Husen kontrollerades av Värmlandsbyggplåt och fel åtgärdas samt ett hål i gummiduken på ett av husens tak lagades med Protan. Ett störande fläktljud i en av lägenheterna utreds och åtgärdas.

Offerter för att byta underlaget i lekparken har inkommit men regler för lekparker att ta hänsyn till gör så arbetet skjuts upp och får vänta till 2024. Om man byter ut underlaget till träflis behöver stommen säkras på ett annat sätt eftersom träflis är lättare än sand. Sandlådan renoverades av medlemmen Bert Arnefur.

Föreningen tecknar ett nytt avtal med Telia där tv och bredband 250/250 Mbits/s ingår via Karlstads stadsnät. Installationen påbörjas under 2024.

Armatyrerna i trapphusen har bytts till ledbelysning med rörelsevakt så att det bara lyser där man går i stället för att tända upp i hela trapphusen vilket sparar energi. I de öppna trapphusen utomhus lyser belysningen hela natten. Belysningen i carportarna har också bytts. Trasig pollare utanför hus A kommer att bytas under 2024.

Dörröppnare installerades i hus B av Karlstads kommun till en av de boende som har beviljats dörröppnare av kommunen. Om/när den som beviljas dörröppnare i ett hus flyttar får föreningen behålla dörröppnaren men får stå för underhållet.

Engagerade medlemmar hjälper till med diverse arbeten samt informerar om fel som uppstår. Dörrarna till cykelförråden har åtgärdats. Problem med fåglar som tar isolering från huset och bygger bo åtgärdas löpande. Fågelsäkra husen planeras att utföras. Vackra blomplanteringar med vårblommor, sommarblommor och höstplantering i urnor på innergårdarna även 2023.

Dyrare räntor under året. Rörligt elavtal och pris för elen justerades under året när elpriset sjönk. Under hösten blev det återigen möjligt att låsa elavtalet men föreningen behöll det rörliga elavtalet så länge. Fjärrvärmens blev dyrare, höjningen var 8%. Styrelsen beslutade att lägenhetsavgiften höjs med 6% från 2024-01-01.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Föreningen har även haft ökade kostnader för drift och underhåll.

Då föreningen trots årets förlust har en betryggande soliditet och en tillfredsställande likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden

Årsavgifter

Föreningens avgift är oförändrad 2023. Genomsnittlig avgift är 708 kr per m². Från och med 1/1-2024 höjs avgiften med 6%.

Fastighets avgift

Fastigheten har värdeår 2006. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 146	3 146	3 146	3 146
Resultat efter finansiella poster	-565	586	-248	964
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	708	708	708	708
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,4	95,2	94,9	94,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 200	8 355	8 391	8 424
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 200	8 355	8 391	8 424
Sparande per kvm (kr/kvm)	59	256	305	321
Räntekänslighet (%)	11,6	11,8	11,9	11,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	183	184	167
Soliditet (%)	54,6	54,8	54,4	54,5
Balansomslutning	82 818	83 627	83 098	83 494

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	833 720	4 486 568	585 763	45 805 051
Disposition av föregående års resultat:				585 763	-585 763	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			190 200	-190 200		0
Årets resultat					-565 073	-565 073
Belopp vid årets utgång	39 294 000	605 000	1 023 920	4 882 131	-565 073	45 239 978

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 882 131
årets förlust	-565 073
	4 317 058

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	4 126 858
	4 317 058

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 145 561	3 145 561
Övriga rörelseintäkter	3	297 634	159 521
Summa rörelseintäkter		3 443 195	3 305 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 258 831	-1 723 562
Övriga externa kostnader	5	-114 908	-259 930
Personalkostnader	6	-74 550	-78 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-616 535	-400 000
Summa rörelsekostnader		-3 064 824	-2 461 563
Rörelseresultat		378 371	843 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 823	8 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-976 267	-266 452
Summa finansiella poster		-943 444	-257 756
Resultat efter finansiella poster		-565 073	585 763
Resultat före skatt		-565 073	585 763
Årets resultat		-565 073	585 763

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	80 233 846	80 633 846
Byggnadsinventarier	8	866 141	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	409 500
Summa materiella anläggningstillgångar		81 099 987	81 043 346
Summa anläggningstillgångar		81 099 987	81 043 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 215	158
Övriga fordringar		169 557	95 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 068	104 324
Summa kortfristiga fordringar		303 840	199 642
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 414 273	2 384 027
Summa kassa och bank		1 414 273	2 384 027
Summa omsättningstillgångar		1 718 113	2 583 669
SUMMA TILLGÅNGAR		82 818 100	83 627 015

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 899 000	39 899 000
Fond för yttre underhåll		1 023 920	833 720
Summa bundet eget kapital		40 922 920	40 732 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 882 131	4 486 568
Årets resultat		-565 073	585 763
Summa fritt eget kapital		4 317 058	5 072 331
Summa eget kapital		45 239 978	45 805 051
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	0	12 362 038
Summa långfristiga skulder		0	12 362 038
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 455 407	24 782 552
Leverantörsskulder		363 388	158 223
Skatteskulder		3 564	881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	755 763	518 270
Summa kortfristiga skulder		37 578 122	25 459 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 818 100	83 627 015

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-565 073	585 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	616 535	400 000
Övrigt	2 477	-11 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	53 939	974 576
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 057	-158
Förändring av kortfristiga fordringar	-27 801	-28 497
Förändring av leverantörsskulder	205 165	30 108
Förändring av kortfristiga skulder	164 358	-11 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 604	964 530
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-673 176	-409 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-673 176	-409 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-689 183	-159 706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-689 183	-159 706
Årets kassaflöde	-969 755	395 324
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 384 027	1 988 702
Likvida medel vid årets slut	1 414 272	2 384 026

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 145 561	3 145 561
	3 145 561	3 145 561

I föreningens årsavgifter ingår vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Eldebitering	285 035	139 431
Övriga intäkter	0	5 240
Övernattningslägenhet	12 600	14 850
	297 635	159 521

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	208 366	171 919
Rep och underhåll	428 393	151 201
Fastighetsavgift	74 683	64 534
Porttelefon	20 981	11 495
El	199 382	201 682
Hissanläggning	167 923	38 100
Vatten och avlopp	148 664	116 327
Värme	507 989	495 882
Renhållning	78 187	76 506
Snöröjning	141 211	87 923
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	52 074	49 879
Sappa	82 500	70 448
Trädgård	81 230	146 513
Övriga driftskostnader	49 826	38 129
Förbrukningsmaterial	2 904	3 024
Energideklaration	8 625	0
Filter, Ventilation	5 892	0
	2 258 830	1 723 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	73 908	70 532
Konsultkostnader	14 815	158 597
Övriga föreningskostnader	15 436	18 301
Summa	114 909	259 930

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	14 550	18 071
Totala löner och sociala kostnader	74 550	78 071

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 205 795	85 205 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 205 795	85 205 795
Ingående avskrivningar	-4 571 949	-4 171 949
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 971 949	-4 571 949
Utgående redovisat värde	80 233 846	80 633 846
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
Summa	63 400 000	63 400 000
Bokfört värde byggnader	64 233 846	64 633 846
Bokfört värde mark	16 000 000	16 000 000
Summa	80 233 846	80 633 846

Not 8 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	409 500	0
Inköp	673 176	409 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 082 676	409 500
Årets avskrivningar	-216 535	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 535	0
Utgående redovisat värde	866 141	409 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	46 027	42 721
Sappa AB	19 151	17 983
Vänerförvaltning AB	20 724	0
Fastighetsskötsel	45 166	41 375
Telia	0	2 245
	131 068	104 324

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,97	2024-03-14	602 180	11 200 000
SBAB	0,62	2024-03-07	0	12 900 000
SBAB	0,60	2024-09-25	87 003	12 355 407
Summa			689 183	36 455 407
Avgår kortfristig del				-36 455 407
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				36 455 407

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter	291 336	290 672
El	36 489	22 115
Lokalvård	0	2 206
Fjärrvärme	81 711	78 649
Renhållning	6 673	6 763
Snöröjning	100 733	23 311
Stadsnät	475	475
Fastighetsskatt	6 000	5 876
Upplupna räntor	201 377	44 853
Revision	0	12 500
Styrelsearvode	23 000	23 000
Upplupna sociala avgifter	7 850	7 850
Vänerförvaltning AB	120	0
	755 764	518 270

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	45 600 000	45 600 000
	45 600 000	45 600 000

Karlstad

Per-Anders Olsson
Ordförande

Annika Nord
Ledamot

Göran Åberg
Ledamot

Jesper Mattsson
Ledamot

Daniel Liljemark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pukslagaren i Karlstad, org. nr 769611-7576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pukslagaren i Karlstad 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 identifierar.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 4 maj 2023.

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 Pukslagaren i Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Karlstad den -2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB