

Årsredovisning 2019

Brf. Puke, org.nr: 735000-0779



Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-10
Revisionsberättelse	11

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1953. Fastigheten stod färdig för inflyttning 1959.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lagerberg 34, Karlskrona, Fastigheten har 70 bostadsrätter samt en kommersiellt uthyrd lokal.

Av bostadsrätterna är 67 bostäder om 4 709 m² och 3 bostadsrätter med kommersiell/administrativ verksamhet samt uthyrningslokaler om 2 107 m².

Taxeringsvärde:

Byggnadsvärde	41 905 000 kr
Markvärde	22 077 000 kr
Totalt	63 982 000 kr

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Ulf Danielsson, ordförande

Ola Johansson, vice ordförande

Marianne Landerman, sekreterare

Anette Ronnefalk, ledamot

Eva Olausson Brauer, ledamot

Tomas Åberg, suppleant

Bengt Persson, suppleant

Revisorer

Ingeman Jönsson, ordinarie

Henrik Mattsson, ordinarie

Vicevärd

Anders Åberg

Ekonomisk förvaltning

Eva Olausson-Brauer

Trivselkommitté

Karin Hällkvist

Ingrid Arnoldsson-Wijk

Valberedning

Ingrid Arnoldsson-Wijk

Karin Hällkvist

Sammanträden och allmänna möten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Gårdsfest med plantering anordnades i juni, 60 års jubileum firades i augusti med guidning och middag på Eriksberg samt julfest i december.

Tre medlemsblad (Pukenytt) har getts ut med information om styrelsens arbete och vad som hänt i föreningen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Upprustning av övre gården har påbörjats

Nytt expansionskärl har installerats

Energideklaration har gjorts

Målning av gemensamma utrymmen har inletts

Under året har ingen avgiftshöjning gjorts, är inte heller planerad för 2020

En extra amortering på lånen har gjorts med 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

Föreningen har 88 medlemmar. Under året har nio bostadsrätter bytt ägare. Föreningen äger själv bostadsrätterna nr. 66 (gästlägenhet) och 71 (sammanträde- /administrationslokal och förråd).

Utfört underhåll

Förutom löpande reparationer och underhåll har väsentligt underhåll utförts:

2005 Del av plåttak, Nya Skeppsbrogatan, bytt, tak ommålat, byte av fönster i hotellldel, underhållsarbete på gården, uppgradering av kabeltevenätet.

2006 Renovering av tvättstugor

2008 Omläggning av dag- och spillvatten

2009 Fasadrenovering

2012 Ny garageport

2014 Ytterdörrar och träpartier på fasaden lackats, fasad nedre botten och grund har målats

2015 Stambyte, byte av sanitetsporslin och renovering av våtutrymmen, översyn av golvvärmen, installerat individuell styrning av värmen i varje lägenhet.

2016 Byte av tak och tilläggsisolering av vind, inventering av status på balkonger och fasad

- 2017 Byte till energisparande belysning i gemensamhetsutrymmen, byte av dräneringspumpar, fasadbyte och tilläggsisolering påbörjad.
- 2018 Fasadbytet med tilläggsisolering är slutförd
Skivorna på fasadens nedre del är målade
Systemet för golvvärmen har renspolats och vattnet har avgasats

Planerat underhåll i underhållsplanen

Bostadsrättsföreningen Puke har en uppdaterad systematisk underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig över åtta år framåt och innehåller planerade underhållsåtgärder. I budget avsätts medel i yttre underhållsfond för kommande åtgärder. Planen uppdateras årsvis. Följande insatser planeras för 2020 och 2021:

- 2020 Fortsatt målning av gemensammautrymmen, arbete med gemensam lokal.
- 2021 Takarbete och byte av berörda fönster

Nyckeltal

Styrelsen har under året tagit fram ett antal nyckeltal. Syftet är att på ett översiktligt sätt beskriva de ekonomiska förhållandena i föreningen. Styrelsen har valt fyra nyckeltal som redovisas nedan.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2018	2019
Skuldsättning per m ²	4 317 kr	4 062 kr	3 806 kr
Energikostnad per m ²	151 kr	145 kr	123 kr
Årsavgift per m ²	503 kr	553 kr	554 kr
Räntekänslighet %	9 %	7 %	7 %

Skuldsättning per m²: Föreningens totala räntebärande skulder fördelat på total bo- och lokalyta.

Energikostnader per m²: Summa kostnader för el, uppvärmning och vatten fördelat på total bo- och lokalyta.

Årsavgift per m²: Summa årsavgifter fördelat på total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet: Höjning av medlemsavgiften om lånens ränta stiger 1 %.

Resultatdisposition

Årets resultat uppgår till 319 986 kr. Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att årets vinst tillförs balanserade vinstmedel.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen. Brf Puke är enligt bedömningskriterierna att betrakta som mindre företag med möjlighet att välja K2 eller K3 som regelverk för redovisning. Föreningen använder sig av K2.

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

Resultaträkning

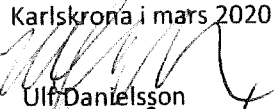
	Not	2018	2019
Intäkter			
Månadsavgifter, hyror	1	3 866 845	3 870 926
Övriga intäkter	2	53 564	54 718
Summa intäkter		3 920 409	3 925 644
Kostnader			
Underhållskostnader		-251 521	-379 494
Driftskostnader	3	-1 777 442	-1 609 060
Fastighetsskatt	4	-160 210	-161 750
Avskrivningar	7	-835 000	-815 000
Avsättning inre reparationsfond	5	-95 000	-95 000
Insättning yttre reparationsfond	11	-160 000	-160 000
Summa kostnader		-3 279 173	-3 220 304
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		48	45
Räntekostnader	10	-350 444	-385 399
Summa finansiella kostnader		-350 396	-385 354
Årets resultat		290 840	319 986

Balansräkning

	Not	2018	2019
<i>Tillgångar</i>			
Bank och kassa		1 883 952	1 557 714
Förutbetalda kostnader		59 255	26 056
Interimsfordringar		21 231	18 771
Summa omsättningstillgångar		1 964 438	1 602 541
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Fastigheten	6	37 318 643	37 318 643
Ackumulerade avskrivningar	7	-3 957 100	-4 792 100
Årets avskrivningar	7	-835 000	-815 000
Summa anläggningstillgångar		32 526 543	31 711 543
<i>Summa tillgångar</i>		34 490 981	33 314 084

Skulder och Eget kapital		2018	2019
Kortfristiga skulder			
Interimsskulder	8	246 143	262 132
Försk.bet månadsavgifter		280 017	270 332
Fond för inre reparationer	9	604 259	678 369
Redovisningskonto moms		-7 132	19 195
Skatteskuld		17 858	17 858
Deposition garageöppnare		4 800	4 800
Preliminärskatteavdrag		26 956	13 240
Arbetsgivaravgifter		21 870	11 962
Summa kortfristiga skulder		1 19 4771	1 277 888
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	27 685 000	25 945 000
Summa lån		27 685 000	25 945 000
Reservationer			
Fond för yttre underhåll	11	2 341 000	2 501 000
Summa reservationer		2 341 000	2 501 000
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	12	468 925	468 925
Reservfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		568 925	568 925
Resultat			
Balanserad vinst		2 410 445	2 701 285
Årets vinst		290 840	319 986
Summa fritt eget kapital		2 701 285	3 021 271
Summa eget kapital		3 270 209	3 590 196
Summa skulder och eget kapital		34 490 981	33 314 084

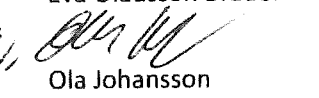
Karlskrona i mars 2020


Ulf Danielsson


Eva Olausson Brauer


Marianne Landerman


Anette Ronnefalk


Ola Johansson


Tomas Åberg


Bengt Persson

Tilläggsupplysningar

Not 1 Medlemsavgifter

Ingen höjning av medlemsavgifterna för år 2019

Not 2 Övriga intäkter

Ersättning för pantförskrivningar, överlåtelseavgifter, hyra 66:an samt andrahandsuthyrning.

Not 3 Driftkostnader

Driftkostnader	2018	2019
Värme och vatten	-864 142	-709 409
Renhållning städning	-190 619	-214 279
El	-124 965	-127 807
Kabel TV	-94 464	-95 536
Julbord samt gårdsfest	-34 639	-68 201
Administration	-76 208	-63 667
Personalkostnader	-373 732	-330 161
Summa	-1 758 769	-1 609 060

Not 4 Fastighetsskatt

Taxeringsvärde 63 982 000 kronor varav markvärde 22 077 kronor.

Not 5 Avsättning inre reparationsfonder

Fonden för inre reparationer har tillförts 95 000 kronor. Dessa är fördelade på respektive lägenhet enligt dess andelstal.

Not 6 Fastigheten

Beloppet redovisar värdet av ursprunglig anskaffningskostnad för tomt och byggnad samt väsentliga renoweringar som genomförts, såsom stambyte och takbyte samt byte av fasad.

Not 7 Avskrivningar Fastigheten

Totala gjorda avskrivningar på fastigheten. Föreningen följer regelverket K2 och har under 2019 gjort avskrivningar om 815 000 kr, motsvarande 2,5 % av totala anläggningstillgångar.

Not 8 Interimsskuld

Kostnader för 2019 men fakturerade av leverantörer 2020. I resultaträkningen belastar kostnaderna det år de avser.

Not 9 Fond för inre reparationer

Totala inrestående medel i fonden för inre reparationer.

Läg. Nr:	Andelsvärde, Kr	%-andel av värdet	Innestående inre reparationsfond, Kr
1	41 577	0,935	4 440
2	40 008	0,899	1 770
3	51 227	1,152	5 470
4	53 188	1,196	5 680
5	37 655	0,847	5 812
6	37 655	0,847	4 025
7	37 655	0,847	6 185
8	37 655	0,847	805
9	53 188	1,196	2 272
10	50 913	1,145	1 088
11	34 439	0,774	3 675
12	22 436	0,504	3 056
13	34 596	0,778	3 695
14	34 596	0,778	739
15	22 436	0,504	5 022
16	34 988	0,787	2 244
17	41 577	0,935	5 350
18	40 008	0,899	9 344
19	51 619	1,160	6 356
20	53 658	1,206	5 730
21	37 969	0,854	8 892
22	37 969	0,854	4 055
23	37 969	0,854	6 626
24	37 969	0,854	4 164
25	53 658	1,206	10 433
26	51 227	1,152	3 507
27	34 439	0,774	3 675
28	22 436	0,504	10 087
29	34 596	0,778	12 808
30	34 596	0,778	9 934
31	22 436	0,504	1 745
32	34 988	0,787	3 740
33	71 858	1,619	5 695
34	67 544	1,519	7 215
35	52 011	1,169	7 298
36	54 051	1,215	7 377
37	38 283	0,861	5 434
38	38 283	0,861	4 090
39	38 283	0,861	2 469
40	38 283	0,861	20 985
41	54 051	1,215	13 848
42	51 619	1,160	5 510
43	64 798	1,457	6 920
44	22 436	0,504	1 018
45	65 426	1,471	2 794

46	65 426	1,471	7 524
47	22 436	0,504	2 395
48	66 210	1,489	4 245
49	52 403	1,178	16 730
50	54 521	1,226	7 959
51	38 596	0,868	4 125
52	38 596	0,868	2 475
53	38 596	0,868	4 140
54	38 596	0,868	1 650
55	54 521	1,226	5 825
56	52 011	1,161	7 277
57	52 639	1,183	6 160
58	54 757	1,231	7 950
59	38 753	0,871	4 135
60	38 753	0,871	9 481
61	38 753	0,871	8 361
62	38 753	0,871	6 506
63	54 757	1,231	10 650
64	52 246	1,175	3 617
65	34 360	0,772	6 597
66	13 728	0,309	1 579
67	78 448	1,764	21 771
68	392 240	8,818	66 665
69	486 377	10,935	58 221
70	50 207	0,596	18 146
71	376 550	8,999	117 230
72	216 515	4,868	13 878
Totalt	4 448 000	100%	678 369

Not 10 Fastighetslån

Uttagna banklån med anledning av stambytet, takrenovering samt fasadbyte.

Lånen är amorterade med 1 740 000 kr under 2019.

Belopp	Löptid	Ränta per 31/12 2019
3 480 000 kr	3 mån	1,027 %
4 480 000 kr	5 år	1,950 %
8 040 000 kr	3 mån	1,425 %
825 000 kr	3 mån	1,335 %
9 120 000 kr	3 mån	1,293 %

Not 11 Fond för yttre underhåll

Totala inestående medel i fonden för yttre reparationer. Årets avsättning är 160 000 kr.

Not 12 Grundavgifter

Av ursprungliga bostadsrättsinnehavare erlagda grundavgifter jämte köpeskilling vid ombildning från hyresrätter till bostadsrätter.

**REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PUKE
RÄKENSKAPSÅRET 2019**

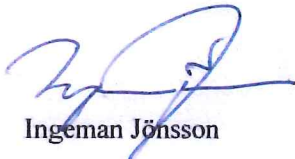
Undertecknade revisorer, utsedda att granska föreningens räkenskaper för år 2019 får härmed avge följande revisionsberättelse.

Föreningens protokoll och räkenskaper har kontrollerats. Inkomster och utgifter är styrkta med vederbörliga verifikationer. Föreningens tillgångar har inventerats, de förvaltas på betryggande sätt. Föreningens räkenskaper är förda med stor noggrannhet och omsorg. Föreningens intressen har enligt vår mening tillvaratagits på bästa sätt.

Vi föreslår att föreningsstämman:

- 1 Fastställer balansräkning för verksamhetsåret 2019;
- 2 Fördelar årets vinst / överskott enligt styrelsens förslag;
- 3 Beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Karlskrona i april 2020.


Ingeman Jönsson


Henrik Mattsson

