

Årsredovisning 2022

Brf. Puke, org.nr: 735000-0779

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
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

Anders Åberg, ordförande

Ola Johansson, vice ordförande

Lukas Johansson, sekreterare

Jimmy Petersson, ledamot

Per Hansson, ledamot

Tomas Åberg, suppleant

Thomas Andersson, suppleant

Revisorer

Ingeman Jönsson, ordinarie

Alen Coralic, ordinarie

Vicevärd

Anders Åberg

Ekonomisk förvaltning

Per Hansson

Trivselkommitté

Karin Hällkvist

Ingrid Arnoldsson-Wijk

Valberedning

Elisabeth Andersson

Jimmy Petterson

Sammanträden och allmänna möten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021 07 08, på gården. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Gårdsfest inställda på grund av Corona.

Julfest hölls 11/12

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Besiktningsprotokoll för balkonger har inkommit

Takplåt på trädgårdsskjul bytt

Målningen av mur på gården slutförd

Målning av grund och pelare på fasaden slutförd

Avgiftsfri månad, december

Under året har ingen avgiftshöjning gjorts, är inte heller planerad för 2022

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

Medlemsinformation

Föreningen har 91 medlemmar. Under året har 4 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:

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 rensolats och vattnet har avgasats
2019	Nytt expansionskärl har installerats Målning av gemensamma utrymmen har inletts Upprustning av övre gården Energideklaration har gjorts
2020	Målning av gemensamma utrymmen slutförd

Planerat underhåll i underhållsplanen

Bostadsrättsföreningen Puke har en uppdaterad systematisk underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig över 8 framåt och innehåller planerade underhållsåtgärder. I budget avsätts medel i yttre underhållsfond för kommande åtgärder. Planen uppdateras årsvis. Följande insatser planeras för 2022:

2022	Byte av batteri i rumsgivarna
	Takarbete och byte av fönster
	OVK enl. plan vart 6:år

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	2020	2021	2022
Skuldsättning per m ²	3 593 kr	3 345 kr	kr
Energikostnad per m ²	122 kr	139 kr	kr
Årsavgift per m ²	553 kr	424 kr	kr
Räntekänslighet %	6 %	8 %	%

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.

OBS årsavgiften 2021 avser 11 månader, gratishyra december

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

Resultatdisposition

Årets resultat uppgår till 155 439 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.

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

Resultaträkning

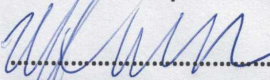
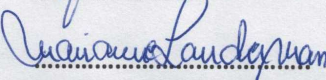
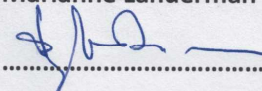
	Not	2020	2021
Intäkter			
Månadsavgifter, hyror	1	3 869 562	3 567 680
Övriga intäkter	2	45 875	67 368
Summa intäkter		3 915 437	3 635 048
Kostnader			
Underhållskostnader	3	-643 862	-205 630
Driftskostnader	4	-1 553 462	-1 654 530
Fastighetsskatt		-160 702	-163 224
Avskrivningar	7	-814 992	-775 020
Avsättning inre reparationsfond	5	-95 000	-95 000
Insättning yttre reparationsfond	11	-159 996	-354 000
Summa kostnader		-3 428 014	-3 247 404
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		40	1 154
Räntekostnader	10	-316 786	-233 359
Summa finansiella kostnader		-316 746	-232 205
Årets resultat		170 677	155 439

Balansräkning

	Not	2020	2021
<i>Tillgångar</i>			
Bank och kassa		1 141 474	833 925
Förutbetalda kostnader		2 006	-57 480
Interimsfordringar		12 616	4 367
Summa omsättningstillgångar		1 156 096	780 812
Anläggningstillgångar			
Fastigheten	6	37 318 643	37 318 643
Ackumulerade avskrivningar	7	-5 607 100	- 6 422 092
Årets avskrivningar	7	-814 992	-775 020
Summa anläggningstillgångar		30 896 551	30 121 531
Summa tillgångar		32 052 647	30 902 343

Skulder och Eget kapital		2020	2021
Kortfristiga skulder			
Interimsskulder	8	178 976	299 284
Försk.bet månadsavgifter		302 154	185 793
Fond för inre reparationer	9	584 800	641 351
Redovisningskonto moms		37 117	3 433
Skatteskuld		17 858	17 858
Deposition garageöppnare		4 800	4 800
Preliminärskatteavdrag		9 975	13 059
Arbetsgivaravgifter		5 097	5 455
Summa kortfristiga skulder		1 140 777	1 171 033
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	24 490 000	22 800 000
Summa lån		24 490 000	22 800 000
Reservationer			
Fond för yttre underhåll	11	2 660 996	3 014 996
Summa reservationer		2 660 996	3 014 996
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		3 021 273	3 191 950
Årets vinst		170 677	155 439
Summa fritt eget kapital		3 191 950	3 347 389
Summa eget kapital		3 760 875	3 916 314
Summa skulder och eget kapital		32 052 648	30 902 343

Karlskrona i april 2022

		
Ulf Danielsson	Eva Olausson Brauer	Ola Johansson
		
Marianne Landerman	Anette Ronnefalk	Thomas Åberg
	Bengt Persson	

Tilläggsupplysningar

Not 1 Medlemsavgifter

Ingen höjning av medlemsavgifterna för år 2021. Dec.mån.2021 ingen avgift.

Not 2 Övriga intäkter

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

Not 3 Underhållskostnader

Målning av yttre fasadutrymmen samt reparation av pelare.

Målning av mur på gården och tak på trädgårdsskjul

Not 4 Driftkostnader

Driftkostnader	2020	2021
Värme och vatten	-683 602	-803 992
Renhållning städning	-207 798	-213 411
El	-143 120	-147 480
Kabel TV och internet	-97 888	-114 178
Julbord samt gårdsfest	-13 064	-27 748
Administration	-116 602	-75 301
Personalkostnader	-291 388	-272 420
Summa	-1 553 462	-1 654 530

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 renoveringar 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 2021 gjort avskrivningar om 775 020 kr, motsvarande 2,5 % av totala anläggningstillgångar.

Not 8 Interimsskuld

Kostnader för 2021 men fakturerade av leverantörer 2022. I resultaträkningen belastar kostnaderna det år de avser.

'Not 9 Fond för inre reparationer

Totala innestående medel i fonden för inre reparationer

Läg. Nr:	Andelsvärde, Kr	%-andel av värdet	Innestående inre reparationsfond, Kr
1	41 577	0,935	6 216
2	40 008	0,899	3 478
3	51 227	1,152	7 658
4	53 188	1,196	7 952
5	37 655	0,847	972
6	37 655	0,847	4 759
7	37 655	0,847	7 795
8	37 655	0,847	2 415
9	53 188	1,196	4 544
10	50 913	1,145	3 264
11	34 439	0,774	5 145
12	22 436	0,504	958
13	34 596	0,778	5 173
14	34 596	0,778	2 217
15	22 436	0,504	5 980
16	34 988	0,787	3 740
17	41 577	0,935	7 126
18	40 008	0,899	11 052
19	51 619	1,160	4 762
20	53 658	1,206	8 022
21	37 969	0,854	10 514
22	37 969	0,854	993
23	37 969	0,854	8 248
24	37 969	0,854	5 786
25	53 658	1,206	12 725
26	51 227	1,152	5 695
27	34 439	0,774	5 145
28	22 436	0,504	11 045
29	34 596	0,778	14 286
30	34 596	0,778	11 412
31	22 436	0,504	2 703
32	34 988	0,787	5 236
33	71 858	1,619	8 771
34	67 544	1,519	10 101
35	52 011	1,169	9 520
36	54 051	1,215	5 205
37	38 283	0,861	818
38	38 283	0,861	5 726
39	38 283	0,861	4 105
40	38 283	0,861	22 621
41	54 051	1,215	3 156
42	51 619	1,160	7 714
43	64 798	1,457	2 768

44	22 436	0,504	1 976
45	65 426	1,471	5 588
46	65 426	1,471	1 397
47	22 436	0,504	3 353
48	66 210	1,489	7 075
49	52 403	1,178	1 119
50	54 521	1,226	10 289
51	38 596	0,868	5 775
52	38 596	0,868	4 125
53	38 596	0,868	5 790
54	38 596	0,868	3 300
55	54 521	1,226	8 155
56	52 011	1,161	6 304
57	52 639	1,183	1 124
58	54 757	1,231	10 288
59	38 753	0,871	5 789
60	38 753	0,871	3 551
61	38 753	0,871	10 015
62	38 753	0,871	8 160
63	54 757	1,231	12 988
64	52 246	1,175	5 849
65	34 360	0,772	8 063
66	13 728	0,309	1 209
67	78 448	1,764	25 123
68	392 240	8,818	83 419
69	486 377	10,935	78 997
70	50 207	0,596	1 132
71	376 550	8,999	21 553
72	216 515	4,868	22 324
Totalt	4 448 000	100%	641 351

Not 10 Fastighetslån

Uttagna banklån med anledning av stambytet, takrenovering samt fasadbyte.

Lånen är amorterade med 1 690 000 kr under 2021.

Belopp	Löptid	Ränta per 31/12 2021
2 220 000 kr	3 mån	0,869 %
4 220 000 kr	5 år	0,980 %
7 620 000 kr	3 år	0,870 %
8 740 000 kr	3 mån	0,808 %

Not 11 Fond för yttre underhåll

Totala innestående medel i fonden för yttre reparationer. Årets avsättning är 354 000 kr.

Not 12 Grundavgifter

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

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PUKE
RÄKENSKAPSÅRET 2021

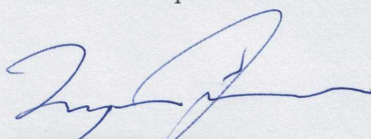
Undertecknade revisorer, utsedda att granska föreningens räkenskaper för år 2021 får härmed avge följande revisionsberättelse.

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 2021;
- 2 Fördelar årets vinst / överskott enligt styrelsens förslag;
- 3 Beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Karlskrona i april 2022.


Ingeman Jönsson


Henrik Mattsson