

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Puke

735000-0779

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Puke, 735000-0779, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953. Fastigheten stod färdig för inflyttning 1959.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona Kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lagerberg 34, Karlskrona. Fastigheten har 70 bostadsrätter samt en kommersiellt och två ideellt uthyrda lokaler.

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

Taxeringsvärde

Byggnadsvärde	49 897 000 kr
Markvärde	25 398 000 kr
Totalt	75 295 000 kr

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Försäkringen innefattar även bostadsrättsförsäkring
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren

Styrelsens sammansättning

Styrelse	
Roy Jakobsson	Ordförande
Lucas Johansson	Sekreterare
Rejfo Coralic	Styrelseledamot
Nicklas Åkesson	Styrelseledamot
Carina Henriksson	Suppleant
Anders Johansson	Suppleant

Firmatecknare har varit Lucas Johansson och Roy Jakobsson

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB Anders Håkansson
Ingeman Jönsson

Vicevärd

Anders Åberg

Ekonomisk förvaltning

Per Hansson

Trivselkommitte

Re
dl

Styrelsen

Valberedningen
Marianne Landerman
Eva Olausson Brauer

Sammanträden och allmänna möten:

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetår 2023 hölls 2024-04-22, i Brf Pukes samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie sammanträden samt 6 extramöten på grund av bland annat skadegörelse och uppsägning av bostadsrättsinnehavare.

2 medlemsblad (Puke-nytt) har getts ut med information om styrelses arbete och vad som hänt i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongrenovering av 5 st i 35:an mot Östra Vittusgatan slutförd.

Restauranglokalen såldes under våren och den nya bostadsrättsinnehavaren startade verksamheten i Juli månad.

Föreningen har fortfarande under året haft inbrott i källarutrymmen och skadegörelse på portar och källardörrar.

En lägenhetsinnehavare i Norra Smedjegatan 35 har brutit mot flera av bostadsrättsföreningens stadgar, rättelseanmaning har tillsänts till lägenhetsinnehavaren vid flera tillfällen men ingen förbättring skedde. I och med detta togs beslut på att lägenhetsinnehavaren skulle sägas upp som medlem. Detta ledde således till att man tog kontakt med en jurist som bistod med stämningsansökan. Denna lämnades in till Blekinge tingsrätt i December 2024. I stämningsansökan ansöket man även om ersättning för advokatkostnad och för skadestånd.

Föreningen har hittat lister till fönsterna, man har påbörjat att byta i ett antal lägenheter för att se om detta kan hjälpa, även justering av gångjärn och lås har utförts.

Nya nyckelsystemet ILOQ är på plats i allmänna utrymmen samt till de lägenheter som beställt detta.

Twisten med Riksbyggen är löst.

Den höga räntekostnaden beror i stor del till räntelägen som var under 2024 samt att ett av lånen skrevs om till rörlig ränta.

Utförda 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 har 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.

PC
OL

- 2017 Byte till energibesparande belysning i gemensamhetsutrymmen, byte av dräneringspumpar, fasadbyte och tilläggsisolering påbörjad.
- 2018 Fasadbyte med tilläggsisolering är slutförd. Skivor på fasadens nedre del är målade. Systemet för golvvärme har renspolats och vattnet har avgasats.
- 2019 Nytt expansionskärl har installerats
Målning av gemensamma utrymmen har inletts
Upprustning av övregården har gjorts.
Energideklaration har gjorts.
- 2020 Målning av gemensamma utrymmen har slutförts.
- 2022 Radonmätning, Ovk, Byte av 2 st tvättmaskiner, 11 st nya ventilationer i vandrarhemet, garageport renoverad (ny axel), målning av lokal (tidigare clubtjänsts lokal), ny strömutdelning i lokal (tidigare clubtjänsts lokal), samt ventilationsstyrning monterat i frimärksklubbens lokal. Byte av batteri till styrningen av värme i lägenheterna.
- 2023 Utbyte av takfläkt har utförts. Utbyte av torktummlare och lås har skjutits upp till 2024
- 2024 Balkongrenovering av 5 st i 35:an mot Östra Vittusgatan slutförd.
Dräneringsbrunn i pannrum är renoverad med nya rör och slamsugning.
Byte av värmebatteri i och till restaurangen.
Ny avgasare till golvvärmen.
Renovering och byte av stuprännor genomföring och byte av dräneringsrör från gården till garaget.
Fuktskada restaurang vägg under fönsterna mot norra Smedjegatan uppruttna samt avsaknad av isolering åtgärdad.
Målning av fasad och fönster vid restaurang.
Byte av lager till ventilationsanläggningen för 37:an o 35:an.
Ny tvättmaskin i tvättstuga 1.
Inbrottskydd till garagelåset.
Byte av fönsterlister i 8 lägenheter.
Ny porttelefon Nya Skeppsbrogatan 3.
Låssystemet är utbytt för portar, källardörrar. garageporten samt till de lägenheter som beställt detta.
Byte av nedre glasen i entréerna till säkerhetsglas.

Påbörjade underhåll

Det finns inga påbörjade underhåll.
Föreningen utför underhåll enligt underhållsplan

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Från årsskiftet 2025-01-01 höjs avgiften med 5%.

Föreningen har intill balansdagen 89 medlemmar.

RC
ah

Nyckeltal

Styrelsen har under året tagit fram ett antal nyckeltal. Syftet är att på ett översiktligt sätt beskriva de ekonomiska förhållanden i föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 882 452	3 876 419	3 819 774	3 567 680
Resultat efter finansiella poster	-588 443	504 598	553 712	604 439
Årsavg andel i % av totala rörelseint	93%	98%	96%	98%
Årsavg kr/kvm upplåten med bostadsr	824	829	820	772
Energikostnad kr/kvm	178	160	131	139
Sparande kr/kvm	157	148	147	136
Skuldsättning kr/kvm	3 048	3 149	3 251	3 345
Räntekänslighet %	5	6	6	8
Soliditet, %	24	26	24	22

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgifter kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat med totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmars årsavgift per kvm för yta upplåten bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Summa kostnader för el, uppvärmning och vatten.

Sparande kr/kvm

Beräknas på årets resultat med avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning per kr/kvm

Föreningens totala räntebärande skulder fördelat per kvadratmeter av den totala ytan.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgiften. Visar hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter.

R
AL

Förändringar i eget kapital

	Underhållsfond	Grundavgift	Reservfond	Bal. resultat	Åretsresultat
Belopp vid årets början	3 240 881	468 925	100 000	3 485 217	504 598
Dispositio enl årsstämmobeslut				504 598	-504 598
Årets avättn.till underhållsfond	225 885			-225 885	
Ianspråkstagande av underhållsfond	-858 675			858 675	
	2 608 091	468 925	100 000	4 622 605	-
Årets resultat					-588 443
Belopp vid årets slut	2 608 091	468 925	100 000	4 622 605	-588 443

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, skall disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	4 622 605
Årets resultat	-588 443
Totalt	4 034 162
Förslag till disposition	
Balanserat resultat	3 989 815
Åretsresultat	-588 443
Årets avsättning underhållsfond	-225 885
Årets Ianspråkstagande av underhållsfond	858 675
Summa	4 034 162

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2c
an

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 882 453	3 876 419
Övriga rörelseintäkter	3	282 827	92 170
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 165 280	3 968 589
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-8 337	-
Driftskostnader samt övriga externa kostnader	4,5	-3 062 737	-2 058 646
Personalkostnader	6	-254 153	-279 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9,10	-801 963	-773 279
Summa rörelsekostnader		-4 127 190	-3 111 670
Rörelseresultat		38 090	856 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	22 915	25 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-649 448	-377 422
Summa finansiella poster		-626 533	-352 321
Resultat efter finansiella poster		-588 443	504 598
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-588 443	504 598
Skatter			
Årets resultat		-588 443	504 598

Re
al

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	27 862 418	28 615 456
Inventarier, verktyg och installationer	10	481 581	60 573
Summa materiella anläggningstillgångar		28 343 999	28 676 029
Summa anläggningstillgångar		28 343 999	28 676 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		150 798	90 917
Övriga fordringar		1 177	3 357
Skattefordran		39 586	24 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 523	99 549
Summa kortfristiga fordringar		401 084	218 436
Kassa och bank			
Kassa och bank		871 059	1 708 397
Summa kassa och bank		871 059	1 708 397
Summa omsättningstillgångar		1 272 143	1 926 833
SUMMA TILLGÅNGAR		29 616 142	30 602 862

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgift Lagerberg 34		468 925	468 925
Fond för yttre underhåll		2 608 091	3 240 881
Reservfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		3 177 016	3 809 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 622 605	3 485 217
Årets resultat		-588 443	504 598
Summa fritt eget kapital		4 034 162	3 989 815
Summa eget kapital		7 211 178	7 799 621
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	-	20 777 500
Summa långfristiga skulder		-	20 777 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	20 777 500	690 000
Förskott från kunder		4 783	-
Leverantörsskulder		564 126	93 663
Deposition fjärrkontroller garage		4 600	4 600
Övriga skulder	12	621 148	820 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		432 807	416 769
Summa kortfristiga skulder		22 404 964	2 025 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 616 142	30 602 862

ah
RL

Kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	38 090	856 919
Avskrivningar	801 963	793 420
Erhållen ränta	22 915	
Erlagd ränta	-649 448	
Finansiella kostnader		-352 321
Betald skatt	-14 973	-155 903
	<u>198 547</u>	<u>1 142 115</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	198 547	1 142 115
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
kortfristiga fordringar (ökning+,minskning-)	-167 675	-189 139
kortfristiga skulder (ökning+,minskning-)	291 723	140 100
	<u>322 595</u>	<u>1 093 076</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-469 932	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469 932	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-690 000	-690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 000	-690 000
Avrundnings dif		-3 154
Årets kassaflöde	-837 337	399 922
Likvida medel vid årets början	1 708 397	1 308 475
Likvida medel vid årets slut	871 060	1 708 397

Noter till kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Betalda och erhållena räntor		
Erhållen ränta	22 255	24 425
Erlagd ränta	649 448	377 368

AL
AC

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2,5
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Övriga materiella anläggningstillgångar:	3,5

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkt avgifter o hyror	3 882 453	3 876 419
Summa	3 882 453	3 876 419

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd		63 310
Uthyrning lgh 66	20 400	19 350
Intäkt pantförsk och överlåt avg	8 020	8 660
Övrig intäkt	3 164	850
försäljn av bostadsrätt	100 000	
försäkrings ersättning	105 000	
Skadestånd & advokatersättning	46 243	
Summa	282 827	92 170

al
PC

Not 4 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
El	174 825	225 307
Fjärrvärme	740 389	605 666
Vatten och avlopp	301 422	257 626
Sopor och avfall	78 930	77 377
Städning,renhållning snö halka entreprenad kost.	126 032	70 492
Trädgårdskostnader	1 860	1 260
Fastighetsavgift	171 824	150 543
Fastighetsförsäkring	60 295	66 193
Tv samt Bredband	115 723	116 239
Förbrukningsmaterial	80	4 454
Reparation och underhåll fastighet	96 208	373 462
Tele	645	753
Porto	143	150
Övriga tj, securitas,	3 605	5 386
Åretsunderhåll	858 675	
	2 730 656	1 954 908

Not 5 Övriga Externa Kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Möteskostnad	8 202	19 184
Kontorsmaterial		5 833
Redovisningstjänst	18 000	-
Bankkostnader	4 054	3 854
Övriga externa kostnader	86 516	2 407
Riksbyggen	165 000	
Bransch avgifter	7 000	10 708
Hiss Serv avtal o siemens	8 309	7 152
SBC underhållsplan		54 600
Revision samt årsredovisning	35 000	
Summa	332 081	103 738

Not 6 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda		
Summa		

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	22 915	25 101
Summa	22 915	25 101

an
PC

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-649 448	-377 422
Summa	-649 448	-377 422

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 318 643	37 318 643
	37 318 643	37 318 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 703 188	-7 950 150
-Årets avskrivning enligt plan	-753 038	-753 038
	-9 456 226	-8 703 188
Redovisat värde vid årets slut	27 862 417	28 615 455

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 955	100 955
-Nyanskaffningar	469 932	
Vid årets slut	570 887	100 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 382	-20 191
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-48 925	-20 191
Vid årets slut	-89 307	-40 382
Redovisat värde vid årets slut	481 580	60 573

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga Del	-	20 777 500
Kortfristig Del av långfristiga skulder	20 777 500	690 000
	20 777 500	21 467 500

Krediter

kreditgivare	Räntesats	Villkorsdag	Ing skuld	åretsamortering	Utg skuld
Swedbank					
8803-9 285709171-0	3,437	2025-03-28	1 960 000	130 000	1 830 000
8803-9 285709173-6	0,980	2025-12-22	3 960 000	130 000	3 830 000
8803-9 285709175-1	3,455	2025-02-28	7 140 000	240 000	6 900 000
8803-9 285964505-9	2,340	2025-03-25	8 407 500	190 000	8 217 500
Summa skulder			21 467 500	690 000	20 777 500

an
Be

Not 12 Övriga skulder fonder

	2024-12-31	2023-12-31
Inre fonder	571 466	773 631
	571 466	773 631

Inrefonder

Inrefonder Brf Puke 20241231

Läg nr	Andelsvärde av värdet	%-andel reparationsfond	Innestående inre
1	41 577	0,935	-7 992,00
2	40 008	0,899	-5 186,00
3	51 227	1,152	-9 846,00
4	53 188	1,196	-10 224,00
5	37 655	0,847	-1 790,00
6	37 655	0,847	-5 577,00
7	37 655	0,847	-9 405,00
8	37 655	0,847	-4 025,00
9	53 188	1,196	-6 816,00
10	50 913	1,145	-5 017,50
11	34 439	0,774	-6 615,00
12	22 436	0,504	-1 916,00
13	34 596	0,778	-3 479,00
14	34 596	0,778	-3 695,00
15	22 436	0,504	-6 938,00
16	34 988	0,787	-732,00
17	41 577	0,935	-8 902,00
18	40 008	0,899	-12 760,00
19	51 619	1,160	-6 966,00
20	53 658	1,206	-2 822,00
21	37 969	0,854	-12 136,00
22	37 969	0,854	-2 615,00
23	37 969	0,854	-9 870,00
24	37 969	0,854	-6 503,00
25	53 658	1,206	-15 017,00
26	51 227	1,152	-686,00
27	34 439	0,774	-6 615,00
28	22 436	0,504	-12 003,00
29	34 596	0,778	-15 764,00
30	34 596	0,778	-12 890,00
31	22 436	0,504	-3 661,00
32	34 988	0,787	-6 732,00
33	71 858	1,619	-11 847,00
34	67 544	1,519	-12 497,00
35	52 011	1,169	-2 222,00
36	54 051	1,215	-7 513,00
37	38 283	0,861	-2 454,00
38	38 283	0,861	-7 362,00
39	38 283	0,861	-5 741,00
40	38 283	0,861	-818,00
41	54 051	1,215	0,00
42	51 619	1,160	-9 918,00
43	64 798	1,457	-5 536,00
44	22 436	0,504	-2 464,00
45	65 426	1,471	-8 382,00
46	65 426	1,471	-4 191,00
47	22 436	0,504	-4 311,00
48	66 210	1,489	-2 830,00
49	52 403	1,178	-3 357,00

ah
hc

50	54 521	1,226	-12 619,00
51	38 596	0,868	-7 425,00
52	38 596	0,868	-5 775,00
53	38 596	0,868	-7 440,00
54	38 596	0,868	-4 950,00
55	54 521	1,226	0,00
56	52 011	1,161	-8 510,00
57	52 639	1,183	-3 173,00
58	54 757	1,231	0,00
59	38 753	0,871	-7 443,00
60	38 753	0,871	-5 205,00
61	38 753	0,871	-11 669,00
62	38 753	0,871	-9 814,00
63	54 757	1,231	0,00
64	52 246	1,175	-8 081,00
65	34 360	0,772	-9 529,00
66	13 728	0,309	-1 797,00
67	78 448	1,764	-28 475,00
68	392 240	8,818	-149,00
69	486 377	10,935	-59 523,00
70	50 207	0,596	-2 264,00
71	376 550	8,999	-38 651,00
72	216 515	4,868	-22 336,00
	4 448 000 kr	100%	-571 466,50

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

		2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9	29 688 000	29 688 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stämmningsansökan som var inlämnad till Blekinge tingsrätt i December, gick till föreningens fördel, den 27 februari 2025 blev lägenhetsinnehavaren avhyst och lägenheten kommer att säljas genom kronofogdens omsorg.

Ett av lånen skall omförhandla ränta under våren samt ett skall omförhandlas till hösten.

al
Rc

Underskrifter

Karlskrona



Roy Jakobsson
Styrelseordförande

2025-8 April



Lucas Johansson
Secreterare

2025- 8 April



Rejfo Coralic
Styrelseledamot

2025- 8 April



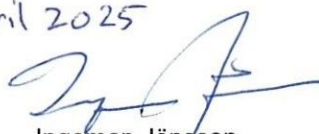
Nicklas Åkesson
Styrelseledamot

2025- 8 April

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2025
Ernst & Young



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Ingeman Jönsson
Föreningsrevisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Uttalande från föreningsledningen

Ernst & Young AB
Att: Anders Håkansson

Karlskrona den 8 / 4 2025

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Brf Puke, med bokslutsdatum 31 december 2024 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna uttala er om föreningens årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen daterat 7 januari 2025. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. Den väsentliga informationen om redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att föreningsledningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. "whistle-blowers") som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt eller på annat sätt påverka föreningens finansiella rapportering.

C Efterlevnad av lagar och förordningar

1. Vi bekräftar att vi är ansvariga för att företagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och att vi är ansvariga för att identifiera och åtgärda eventuella överträdelser av tillämpliga lagar eller förordningar, inklusive oegentligheter. Vi har informerat er om samtliga faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Vi har informerat er om alla applikationer eller verktyg som använder artificiell intelligens, inklusive generativ artificiell intelligens, som skulle kunna ha en direkt eller indirekt väsentlig effekt på årsredovisningen.
4. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningar från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2024 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
5. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
6. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÅRL.

7. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktssenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
8. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2024 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

E. Tillgångar och skulder samt upplysningar

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat tilläggsupplysningar i not i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelse eller ledande befattningshavare föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

G. Händelser efter balansdagen

1. Bortsett från beskrivet i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller i tilläggsupplysningarna.

Med vänlig hälsning

Styrelsen



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Puke org.nr 735000-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Puke för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 misstag.

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Puke för år 2024 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 trygghande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

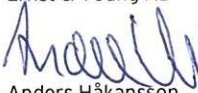
Anmärkningar

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter inte redovisats och betalats i rätt tid.

Karlskrona den 9/4 2025

Ernst & Young AB

Brf Puke


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Ingeman Jönsson
Förtroendevald revisor

PM efter avslutad revision

BRF Puke

Räkenskapsår	2024-01-01 – 2024-12-31
Till	Styrelsen
Från	Ernst & Young AB

Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen:

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Räkenskapsrevisionen:

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Slutsats:

Föreningen uppvisar i år ett resultat exklusive avskrivningar (som inte påverkar kassaflödet) om 213.520kr. Bostadsrättslagen anger att styrelsen skall sätta en avgiftsnivå som täcker såväl de kortsiktiga som de långsiktiga utgifterna. Enligt föreningens underhållsplan är renoveringsbehovet de kommande åren 1.615.147 kr per år. Mot bakgrund av nuvarande kassaflöde och den framtida underhållsplanen finns det risk för att föreningen inte, med nuvarande avgiftsnivå, kommer att kunna täcka sina planerade framtida utgifter. Den så kallade självkostnadsprincipen är fundamental när det gäller styrelsens förvaltning av föreningens fastighet. Den innebär att medlemmar i föreningen skall stå för den förslitning som sker i fastigheten under den tid de bor där. Vi uppmanar därför styrelsen att se över avgiftsnivån och, vid behov, göra de justeringar som krävs för att täcka föreningens utgifter på både lång och kort sikt.

Vi har noterat brister i betalningen av skatter och avgifter till Skatteverket i form av sena inbetalningar varav vi har gjort en anmärkning i vår revisionsberättelse om det här. Vi uppmanar styrelsen att se över sin betalningsrutin till Skatteverket.

Enligt bostadsrättslagen skall styrelsen säkerställa att det finns en plan för föreningens framtida underhåll. Detta krav möts av underhållsplanen. Dock är det av stor vikt att underhållsplanen löpande uppdateras och är ett levande dokument. Vi anser att styrelsen årligen bör lyfta upp och behandla underhållsplanen och denna behandling skall protokollföras. Med jämna mellanrum bör föreningen även göra en översyn av fastigheten för att, med tekniskt biträde, uppdatera underhållsplanen.

Utöver det har vi efter genomförd granskning inte funnit några andra brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Med vänliga hälsningar



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Erika Hjalmarsson
Revisionsansvarig