



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Puke

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Kristian Back	Ledamot
Lars Håkan Eriksson	Ledamot
Nils-Erik Gustaf Fredriksson	Ledamot
Ping Huang	Ledamot
Gun Sig-Britt Birgitta Nilsson	Ledamot
Ingmar Per-Henrik Oldenburg	Ledamot
Bo Esbjörn Willmer	Ledamot

Ylva Hedvig Elisabeth Brändholm Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Elisabeth Svedin	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVARTBÄCKEN 42:3	1979	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

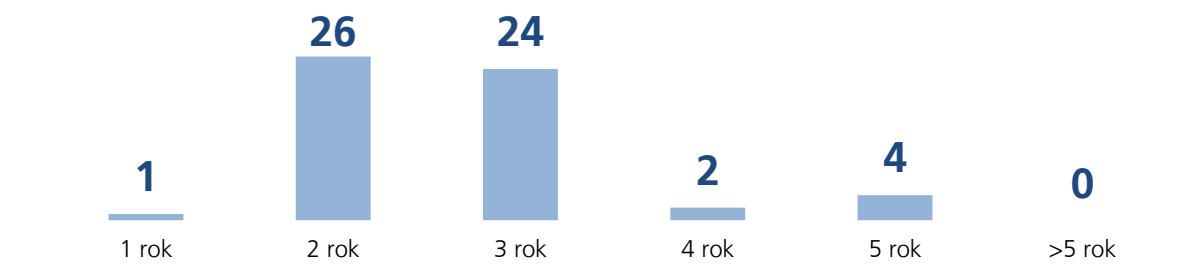
Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 619 m², varav 4 254 m² utgör lägenhetsyta och 365 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Etapp 3 Ändring av gårdsmiljön - planteringar	2019
Etapp 2 Ändring av gårdsmiljön	2018 - 2019
Dräneringsarbeten på parkeringen	2017
Ny miljöstation	2017
Etapp 1 Ändring av gårdsmiljön	2017 - 2018
Byte av Hissar	2016
Reparation av vatten- och värmerörledning i B-huset	2016
Iordningsställt 6 st. förråd för uthyrning i B-huset	2016
Ny ventilation i tvättstuga och UC	2015
Kodlås till entrédörrar	2015
Dräneringsarbeten, Hus B	2014
Renovering av takbalkonger, Hus A	2014
Renovering av takbalkonger, Hus B	2013
Dräneringsarbeten, Hus A	2013
Taktätning nockar	2013
Byte av ventilationskanaler på vind	2013
Målning av garagelängor	2012
Trädbeskärning	2012
Byte av fläktsystem	2012 - 2013
Byte av värmesystem	2012 - 2013
Service balkongdörrar, fönster	2012
Byte av gårdsbelysning	2012
Cylinderbyte	2011
Byte av avlopp i grund i 11 A och 11 B	2011 - 2012
Bokningstavla för tvättstuga	2011
Byte av rökkluckorna i 9 A och 9 B	2011
Byte av varm/-kallvattenventiler	2011
Målning av fönster	2008
Omläggning av tak	2004
Fönsterbyte	2003
Planerat underhåll	År
2 utrymmen byggs om till övernattningsrum för gäster hos medlemmar	2020
Befintliga cykelrum förses med säkerhetsdörr	2020
Befintliga teknikutrymmen i källaren blir gemensamhetslokaler	2020
Befintliga wc/våutrymmen i källaren renoveras/byggs om och nya våutrymmen tillförs	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

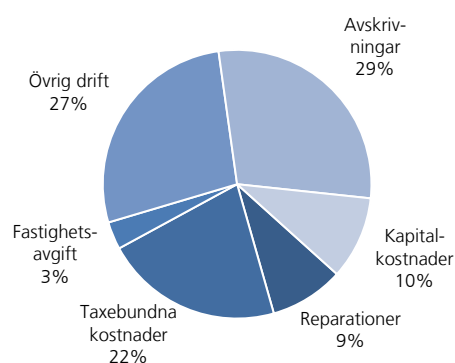
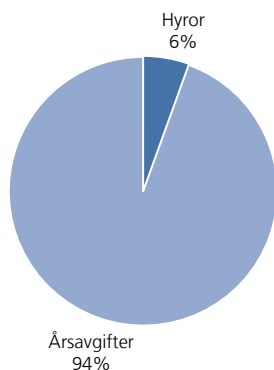
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	bredbands
Teknisk förvaltning	Styrelsen/entreprenörer
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsnät Tripple play	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 584 643	2 653 998
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 290 187	3 286 148
Finansiella intäkter	49	50
Minskning kortfristiga fordringar	35 488	0
Ökning av kortfristiga skulder	98 874	0
	3 424 598	3 286 198
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 879 106	1 680 425
Finansiella kostnader	306 057	335 735
Ökning av materiella anläggningstillgångar	541 767	2 002 064
Ökning av kortfristiga fordringar	0	45 581
Minskning av långfristiga skulder	209 968	209 968
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 781
	2 936 899	4 355 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 072 342	1 584 643
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	487 700	-1 069 355

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taken

Den dagen då det är dags för en totalrenovering av taken kommer den gamla takplåten att behöva bytas ut. Detta kommer att innebära en stor framtida kostnad som vi behöver ha med i beräkningarna i vår nästa underhållsplan. Frågan är då om vi skall behålla de 105 takluckor som vi nu har, eller om vi skall bygga om taken så att takluckorna helt kan elimineras.

Då avskrivningstiden för takplåten är 60 år behöver vi inte göra detta nu. Det är en stor åtgärd som behöver planeras in i vår nästa underhållsplan för perioden 2034-2054. I denna plan ingår även den kommande stamrenoveringen.

För att få besked om huruvida det är möjligt att bygga om taken tog A-sidan arkitekter under maj månad fram ett ritningsunderlag med ett förhöjt tak som tar bort takluckorna. Byggnadsnämnden meddelade i juli att man kunde pröva förslaget som en fasadändring istället för en tillbyggnad.

Vi har under hösten fått in kalkyler på vad det skulle kunna kosta att byta till kallvalsad takplåt, beroende på om vi har kvar takluckorna eller inte. Kostnaden blir i det stora hela densamma. Det intressanta är att om vi byter ut takplåten mot tätskiktsmatta kan kostnaderna halveras, men det kan komma att kräva bygglov.

En ombyggnad av taken är att föredra, för då blir det möjligt att installera solpaneler på taken. Med dagens prestanda kan vi producera lika mycket el som vi förbrukar. Framtidens solpaneler kommer att kunna producera mycket mer. Det innebär att en egen elproduktion på sikt kommer att kunna betala hela kostnaden för takombyggnaden.

För att förbereda oss inför nästa underhållsplan behöver vi öka den årliga amorteringen, så att vi skapar utrymme att låna till investeringarna under nästa underhållsplan.

Vi bör fortsätta med fulla avsättningar till yttre reparationsfonden så att vi kan finansiera underhållsåtgärderna med internt genererade pengar, dvs. spara.

Källaren

Plan- och byggnadsnämnden kom 2019-12-12 med beslut om startbesked samt fastställda handlingar för källarombyggnaden. Den handläggningen gick väldigt fort. Det tog endast två veckor för oss att få ett beslut. De fastställda handlingarna utgör samtidigt också den kravspecifikation som anbudsgivarna skall utgå ifrån i sina offerter. Vi bör sätta igång ganska snart med upphandlingen då bygget ska vara färdigt inom 2 år enligt beslutet.

Bygglov

I ansökan om bygglov finns följande beskrivning av projektet. Brf Puke i Uppsala ämnar utföra ändrad användning av del av byggnad. Ändringen avser lokaler i källaren i en av föreningens byggnader. Befintliga f.d. teknikutrymmen omvandlas till gemensamhetslokaler. Befintliga wc/våutrymmen renoveras/byggs om samtidigt som nya våutrymmen tillförs. 2 utrymmen byggs om till övernattningsrum för gäster hos medlemmar. Befintliga cykelrum förses med säkerhetsdörr mm.

Kontrollplan

Ansökan innehåller kontrollplanen för ändring av lokaler och deras användning, som i detalj reglerar och beskriver hur omvandlingen av källarutrymmen skall genomföras. De utrymmen som inte är inkluderade är de båda lägenhetsförråden och tvättstugan. Bl.a. specificeras följande kontrollavsnitt: material, konstruktion och utförande, konstruktion, ventilation, tapp- och spillvatten, bullerskydd, fukt, el, tillgänglighet och utformning, samt brand.

Gården

Besiktning

Under sommaren utförde Hallblom planteringarna enligt tidigare framtaget växtförslag. Totalt har det planteras 40 olika sorters perenner, buskar och häckar. Växtplanteringarna besiktigades i mitten av augusti med en uppföljande slutbesiktning i oktober, där anmärkningar från den tidigare besiktningen konstaterades ha blivit åtgärdade. Vi har fått skötselanvisningar för planteringarna och besiktningsprotokollen. Några fel noterades gällande gräsytor, dagvattenbrunn och asfaltsytor, vilka kommer att få en slutlig bedömning vid garantibesiktningen 2023-10-02

Utemöblerna

Möblerna levererades i början av sommaren. Grillen var först på plats med tillhörande plåttunna och liten spade. Möblerna är i vitlackerad furu av märket Visby med 3 bord, 3 soffor och 6 fåtöljer, samt ett picknickbord. Under sommaren inköptes också 2 gröna parasoll med fot, som ställdes ut på gården. Under senhösten och vintern kommer Visby möblerna att förvaras i ett av våra förråd i B-huset.

Blomlådor

De 4 blomlådorna levererades i början av juli. De står nu uppställda två och två vid gångarna mot Gamla Uppsalagatan och Svartbäcksgatan, där de skall fungera som cykelfällor under den varma säsongen.

Gårdsbelysningen

Lampan vid grillen byttes ut mot rätt slags armatur i november. Grannen har inte riktat några fler klagomål på ljuset mot oss. De bör m.a.o. vara nöjda!

Framtida skötsel av gården

I och med att vi har fått nya planteringsytor med totalt 40 nya växter så behöver de skötas om på bästa sätt. Under våren kommer vi att ta in offerter rörande denna skötsel.

Undercentralen

Den gamla cirkulationspumpen har bytts ut p.g.a. att styrelektroniken hade slutat att fungera. Byte av cirkulationspump gjordes i januari till en ny pump av typen Magna3 från Grundfos. Den har ett bättre styrsystem och har en enkel och tydlig menystruktur för olika inställningar. Samtidigt bytte vi också ut VVS-pumpen till en ny av typen Alpha2 från Grundfos.

GK Rör har under maj månaden flyttat temperaturgivaren på fasaden från sitt västliga läge till ett från solen skyddat läge under den nedersta balkongen vid 9A mot gården. Åtgärden skall ge en stabilare värme i lägenheterna och bättre komfort.

GK Rör har satt in vibrationsdämpande rör på in- och utgående radiatorrörledningar i Undercentralen för att komma till rätta med det störande ljud som fortplantar sig genom rörsystemen.

Energideklarationen

Energideklarationen är klar. Vår energiprestanda ligger på 104 kWh/m² och år. 2009 låg vår energiprestanda på 138 kWh/m² och år. Det innebär en 25% minskning på 10 år! I energideklarationen i avsnittet Slutsats skriver man: "Det här är en förening som har gjort ett mycket gott arbete vad gäller underhåll och energieffektiviserande åtgärder genom åren. Undercentralen är ny, tvättstugan är ny, aggregaten är så gott som nya, fasaden är i fint skick och kallvinden är väl isolerad. Det var svårt att hitta några energieffektiviserande åtgärder då allt i princip redan är gjort. Det som hittades var att man kan byta ut lysrör/glödlampor i belysningen för trapphusen, källare och tvättstuga."

Radonmätning

Miljöförvaltningen har uppmanat oss att mäta radon i ett antal bostäder i vår förening. Långvarig exponering för höga radonhalter kan vara en hälsorisk. Om resultatet visar värden över referensnivån 200 Bq/m³ bör vi vidta åtgärder för att sänka radonhalten. Vi har delat ut radonmätare och information till 27 lägenheter (2019-12-06). Radonmätningen pågick i dessa lägenheter under perioden 2019-12-06 till 2020-02-10. Samtliga dosor kunde lämnas in till Radonova för analys. Mätprotokollen är ännu inte framtagna, men vi får dem när de är klara.

OVK

Ventilation & sotningstjänst Åke Huss AB har varit på plats mellan 2019-11-18 och 2019-11-22 för ventilationsrengöring samt obligatorisk ventilationskontroll. De fick tillträde till samtliga lägenheter. Vi fick inte godkänt i första vändan. För låga flöden uppmättes i vissa lägenheter. I fem lägenheter har spisfläkten anslutits till imkanalen, och i en har man täppt till ventildonen. I våra ordningsregler står det vad man bör tänka på angående ventilationen och när man byter spisfläkt. BT-Ventilation har fått i uppdrag att åtgärda felen. Kostnaden för att åtgärda felaktig installation av köksfläkt får fläktens innehavare stå för.

Ordningsregler

De tidigare ordningsreglerna är från 2012, och det fanns ett stort behov av att revidera dessa. Styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätt till en bostad i föreningens hus, utan Du har även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar! Uppstår det problem är det bra att hänvisa till Ordningsreglerna - de utgör en saklig grund som vi alltid kan hänvisa till. De nya ordningsreglerna trädde i kraft 2019-06-01 och har delats ut till alla medlemmar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	731	731	696
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 218	291	287	284
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 075	5 125	5 174	5 223
Elkostnad/m ² totalyta	28	38	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	73	68	78	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	25	21	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	74	76	84
Soliditet (%)	15	14	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	223	467	217	115
Nettoomsättning (tkr)	3 289	3 286	3 273	3 117

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 254 m² bostäder och 365 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 009 975	0	0	2 009 975
Fond för yttre underhåll	1 788 791	482 976	-24 432	1 330 247
S:a bundet eget kapital	3 798 766	482 976	-24 432	3 340 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	30 008	-482 976	491 413	21 571
Årets resultat	222 842	222 842	-466 981	466 981
S:a fritt eget kapital	252 850	-260 134	24 432	488 552
S:a eget kapital	4 051 615	222 842	0	3 828 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	222 842
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	512 984
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-482 976
summa balanserat resultat	252 850

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

13 500
266 350

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 289 418	3 285 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	769	240
Summa rörelseintäkter		3 290 187	3 286 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 498 373	-1 436 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 763	-150 605
Personalkostnader	Not 6	-109 971	-92 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-882 231	-803 057
Summa rörelsekostnader		-2 761 337	-2 483 482
RÖRELSERESULTAT		528 850	802 666
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 057	-335 735
Summa finansiella poster		-306 008	-335 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		222 842	466 981
ÅRETS RESULTAT		222 842	466 981

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 055 107	24 921 588
Pågående byggnation	Not 9	541 767	0
Inventarier	Not 10	59 063	74 813
Summa materiella anläggningstillgångar		24 655 937	24 996 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 659 437	24 999 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 180	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	2 076 353	1 586 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	63 054	105 206
Summa kortfristiga fordringar		2 143 587	1 691 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 143 587	1 691 376
SUMMA TILLGÅNGAR		26 803 024	26 691 277

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 009 975	2 009 975
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 788 791	1 330 247
Summa bundet eget kapital		3 798 766	3 340 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 008	21 571
Årets resultat		222 842	466 981
Summa fritt eget kapital		252 850	488 552
SUMMA EGET KAPITAL		4 051 615	3 828 774
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	21 380 661	21 590 629
Summa långfristiga skulder		21 380 661	21 590 629
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	209 968	209 968
Leverantörsskulder		305 376	235 531
Skatteskulder		19 101	7 126
Övriga skulder		314 821	348 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	521 482	471 035
Summa kortfristiga skulder		1 370 748	1 271 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 803 024	26 691 277

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20-60 år	20-60 år
Fasad/Balkonger	Fullt avskriven	40 år
Fönster/dörrar/portar	20 år	20-40 år
Stomkomplettering förening	16-40 år	16-40 år
Stomkomplettering medlem	16 år	50 år
Stamledningar VA	16 år	50 år
Värmesystem	16 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	50 år
Fastighetsel inkl. svagström	16 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Miljöstation	50 år	50 år
Markarbete	30-35 år	30-35 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 108 136	3 108 136
Hyror lokaler	73 050	71 616
Hyror parkering	15 720	13 120
Hyror garage	72 060	73 700
Hyror förråd	20 400	19 186
Öresutjämning	52	151
	3 289 418	3 285 908

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	769	240
		769	240
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 684	155 676
	Fastighetsskötsel beställning	1 919	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 193	51 606
	Snöröjning/sandning	2 000	0
	Städning entreprenad	90 332	109 491
	Städning enligt beställning	3 385	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 580	0
	Hissbesiktning	10 078	7 381
	Myndighetstillsyn	25 074	0
	Gemensamma utrymmen	2 754	2 619
	Garage	0	875
	Gård	5 107	9 418
	Serviceavtal	19 966	19 965
	Förbrukningsmateriel	2 210	4 720
	Brandskydd	2 611	0
	Fordon	1 877	2 559
		372 769	364 310
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 001	1 081
	Källare	4 651	0
	Lås	1 256	3 846
	VVS	108 029	26 507
	Värmeanläggning/undercentral	19 979	12 725
	Ventilation	62 556	64 974
	Elinstallationer	26 533	12 058
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 731	0
	Hiss	17 950	0
	Tak	0	19 785
	Fasad	968	0
	Fönster	22 868	0
	Garage/parkering	0	3 875
	Skador/klotter/skadegörelse	1 898	0
	Vattenskada	0	35 141
		274 420	179 992
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	10 438
	Tak	13 500	2 241
	Mark/gård/utemiljö	0	11 753
		13 500	24 432
	Taxebundna kostnader		
	El	130 656	173 670
	Värme	336 146	308 997
	Vatten	138 950	113 593
	Sophämtning/renhållning	46 405	100 853
	Grovsopor	1 660	3 394
		653 817	700 507

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 183	61 974
	Kabel-TV	17 236	16 867
		769	240
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 449	88 889
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 498 373	1 436 970

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	4 683
	Tele- och datakommunikation	4 684	5 824
	Juridiska åtgärder	0	13 375
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 750	13 050
	Föreningskostnader	6 365	8 440
	Förvaltningsarvode	54 690	53 021
	Administration	44 745	10 800
	Korttidsinventarier	121 503	0
	Konsultarvode	24 731	35 502
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		270 763	150 605

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 200	41 200
	Löner	35 825	33 950
	Kostnadsersättningar	0	1 200
	Sociala kostnader	17 946	16 500
		109 971	92 850

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	140 757	140 757
	Yttertak K3	79 704	79 704
	Fasader/balkonger K3	22 129	22 129
	Fönster/dörrar och portar K3	54 234	54 234
	Stomkomplettering förening K3	55 214	55 214
	Stomkomplettering medlem K3	44 258	44 258
	Stamledningar VA K3	14 753	14 753
	Värmesystem K3	17 703	17 703
	Luftbehandlingssystem K3	211 212	211 212
	Hissar K3	124 371	124 371
	Utemiljö allmänt K3	102 145	34 784
	Inventarier	15 750	3 938
		882 231	803 057
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 725 721	30 521 157
	Nyanskaffningar	0	2 204 564
	Utgående anskaffningsvärde	32 725 721	32 725 721
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 804 133	-7 005 014
	Årets avskrivningar enligt plan	-866 481	-799 119
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 670 614	-7 804 133
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 055 107	24 921 588
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 150 000	1 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 270 000	36 708 000
	Taxeringsvärde mark	38 226 000	25 560 000
		80 496 000	62 268 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	61 000 000
	Lokaler	2 496 000	1 268 000
		80 496 000	62 268 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad Tak	302 709	0
	Pågående om- och tillbyggnad Källare	239 058	
		541 767	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	205 032	126 282
	Nyanskaffningar	0	78 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	205 032	205 032
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 220	-126 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 750	-3 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-145 970	-130 220
	Redovisat restvärde vid årets slut	59 063	74 812

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 011	1 527
	Klientmedel hos SBC	2 072 342	1 584 643
	Fordringar	3 000	0
		2 076 353	1 586 170

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	VVS	0	44 344
	Försäkring	58 643	56 555
	Kabel-TV	4 411	4 307
		63 054	105 206

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 330 247	1 239 347
	Reservering enligt stadgar	482 976	373 608
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 432	-282 708
	Vid årets slut	1 788 791	1 330 247

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,990 %	5 000 000	5 000 000	2020-01-10
Handelsbanken	1,300 %	2 731 526	2 792 226	2020-12-01
Handelsbanken	1,640 %	2 426 300	2 453 260	2024-10-30
Handelsbanken	0,990 %	346 323	350 047	2020-03-09
Handelsbanken	0,990 %	3 316 250	3 351 250	2020-01-10
Handelsbanken	1,220 %	2 431 084	2 457 508	2023-09-30
Handelsbanken	1,560 %	2 432 896	2 459 056	2020-09-30
Handelsbanken	0,990 %	2 906 250	2 937 250	2020-03-10
Summa skulder till kreditinstitut		21 590 629	21 800 597	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-209 968	-209 968	
		21 380 661	21 590 629	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 540 789 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 468 142	22 468 142

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Extern revisor	0	16 000
Ränta	45 146	57 490
Avgifter och hyror	346 278	334 306
El	12 938	14 081
Värme	44 344	49 157
Ventilation	44 696	0
OVK-besiktning	16 580	0
Extern revisor	11 500	0
	521 482	471 034

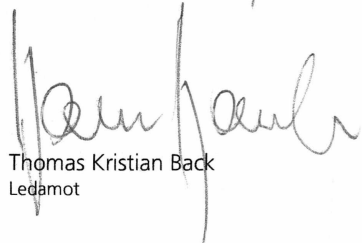
Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ändrad användning av källaren i A-huset. Det beviljade bygglovett omfattar bl.a.:

- befintliga f.d. teknikutrymmen omvandlas till gemensamhetslokaler.
- befintliga wc/våutrymmen renoveras/byggs om samtidigt som nya våutrymmen tillförs.
- 2 utrymmen byggs om till övernattningsrum för gäster hos medlemmar.
- befintliga cykelrum förses med säkerhetsdörr.

Styrelsens underskrifter

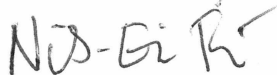
UPPSALA den 20 / 4 2020



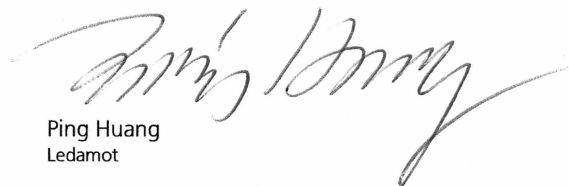
Thomas Kristian Back
Ledamot



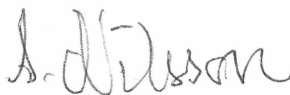
Lars Håkan Eriksson
Ledamot



Nils-Erik Gustaf Fredriksson
Ledamot



Ping Huang
Ledamot



Gun Sig-Britt Birgitta Nilsson
Ledamot



Ingmar Per-Henrik Oldenburg
Ledamot



Bo Esbjörn Willmer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13 / 5 - 2020



Johan Grahn
Extern revisor



Elisabeth Svedin
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Puke

Org.nr 716401-2382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Puke för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionssed 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionssed 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

REVISORS H U S E T

2 (4)

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 fel 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 fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda 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 huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Puke för räkenskapsåret 2019 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 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. 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.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

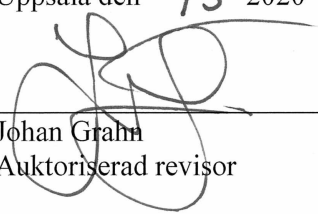
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

REVISORS H U S E T

4 (4)

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 13/5-2020



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Elisabeth Svedin
Utsedd av föreningen

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 108 000	3 108 136	3 108 000
Hyror lokaler	0	73 050	71 600
Hyror parkering	14 000	15 720	15 000
Hyror garage	75 000	72 060	73 000
Hyror förråd	32 000	20 400	20 000
Öresutjämning	0	52	0
Övriga intäkter	0	769	0
	3 229 000	3 290 187	3 287 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-162 000	-159 684	-159 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-1 919	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-29 193	-12 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-2 000	-5 000
Städning entreprenad	-114 000	-90 332	-88 000
Städning enligt beställning	-2 000	-3 385	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-16 580	0
Hissbesiktning	-8 000	-10 078	-8 000
Myndighetstillsyn	0	-25 074	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-2 754	-3 000
Garage	-3 000	0	-3 000
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-8 000	-5 107	-6 000
Serviceavtal	-21 000	-19 966	-39 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 210	-4 000
Brandskydd	0	-2 611	0
Fordon	0	-1 877	0
	-357 000	-372 769	-334 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-157 000	0	-124 000
Tvättstuga	0	-6 001	0
Källare	0	-4 651	0
Lås	0	-1 256	0
VVS	0	-108 029	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-19 979	0
Ventilation	0	-62 556	0
Elinstallationer	0	-26 533	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 731	0
Hiss	0	-17 950	0
Fasad	0	-968	0
Fönster	0	-22 868	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 898	0
	-157 000	-274 420	-124 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-13 500	0
	0	-13 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-181 000	-130 656	-114 000
Värme	-322 000	-336 146	-368 000
Vatten	-114 000	-138 950	-97 000
Sophämtning/renhållning	-105 000	-46 405	-55 000
Grovsopor	-4 000	-1 660	0
	-726 000	-653 817	-634 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-63 183	-58 000
Kabel-TV	-18 000	-17 236	-18 000
	-83 000	-80 419	-76 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 500	-103 449	-90 000
	-103 500	-103 449	-90 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-5 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-4 684	-8 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-6 750	-22 000
Föreningskostnader	-9 000	-6 365	-17 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-54 690	-54 000
Administration	-47 000	-44 745	-55 000
Korttidsinventarier	0	-121 503	0
Konsultarvode	0	-24 731	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 020	-6 000
	-144 000	-270 763	-164 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-17 000	-32 825	-11 000
Lön - övrigt	-18 000	-3 000	-17 000
Styrelsearvode	-41 000	-55 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 200	-1 200
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-17 946	-18 000
	-96 000	-109 971	-87 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-141 000	-140 757	-141 000
Yttertak K3	-80 000	-79 704	-80 000
Fasader/balkonger K3	-23 000	-22 129	-23 000
Fönster/dörrar och portar K3	-55 000	-54 234	-55 000
Stomkomplettering förening K3	-56 000	-55 214	-56 000
Stomkomplettering medlem K3	-45 000	-44 258	-45 000
Stamledningar VA K3	-15 000	-14 753	-15 000
Värmesystem K3	-18 000	-17 703	-18 000
Luftbehandlingssystem K3	-212 000	-211 212	-212 000
Hissar K3	-125 000	-124 371	-125 000
Utemiljö allmänt K3	-103 000	-102 145	-32 000
Inventarier	-16 000	-15 750	0
	-889 000	-882 231	-802 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 555 500	-2 761 337	-2 311 200
RÖRELSERESULTAT	673 500	528 850	976 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-315 000	-305 453	-339 000
Övriga räntekostnader	0	-604	0
	-315 000	-306 008	-339 000
RESULTAT	358 500	222 842	637 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE