

Brf Putsegården

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Putsegården
769629-6982
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Putsegården, 769629-6982, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christian Mårtensson	Ordförande	2024
Erik Dahl	Ledamot	2024
Thomas Englund	Ledamot	2024
Julia Linderfalk	Ledamot	2025
Klas-Erik Andersson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Donald Mckay	Suppleant	2024
Andreas Folkler	Suppleant	2024
Göran Cerny	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren, Baker Tilly Ahlgren & Co.	Auktoriserad revisor	2024
--	----------------------	------

Valberedning

Christer Ferm	2024
Håkan Olausson	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kyrkbyn 27:9 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 44 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Inägogatan 21 A-K.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 15 parkeringsplatser och 9 carport med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
10	25	6	3

Total tomtarea: 2 824 kvm

Total bostadsarea: 3 002 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia

Telia

Göteborgs Stad

Göteborg Energi DinEl

Göteborg Energi

Låsinväst

Systeminstallation i Varberg

Anticimex

Kone

Charge Node Europé AB

Bredband

Kabel-TV

Avfallshantering

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Mätning el, varm- och kallvatten

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Mätning av el, laddplatser



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 209 214 kr och planerat underhåll för 159 651 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna 2023 i not 5 till resultaträkningen avser åtgärder efter OVK-besiktning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2049.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 285 945 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 95 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Spolning av avloppsstammar	2026
Målning av fasad och fönster	2026
Linjemarkering av parkeringsplatser	2027
Rensning av ventilationskanaler	2028

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
OVK-besiktning	2023
Underhållsåtgärder efter OVK-besiktning	2023
Installation av laddplatser	2022
Ombyggnation av cykelförråd med nya cykelställ	2021
Energideklaration	2019
Inbrottssäkring av cykelförråd	2019
Installation av brytskydd för samtliga entrédörrar till fastigheten	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Styrelsen har under året 2023 behövt agera på det rådande ekonomiska omvärldsläget och justera årsavgifterna för att möta det högre kostnadsläget både för förvaltning och ränta. Styrelsen inledde året med att sammanställa kostnaderna för året 2022 och prognoserna för prisjusteringar framåt samt räntekostnaderna för det då nyligen omförhandlade lånet. Styrelsen genomförde därefter en avgiftsjustering med retroaktiv verkan från januari 2023.

Under året har en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomförts samt åtgärder av de icke godkända punkter som upptäcktes under kontrollen.

Föreningens kollektiva avtal för bredband och TV har omförhandlats till ett med högre bredbandshastighet. Omförhandlingen resulterade dessutom i ett avsevärt lägre pris.

Ett av föreningens tre lån har omförhandlats under året med ny löptid om tre år. I samband med omförhandling av lånet beslutades om en extraamortering om 1 MSEK utöver vår ordinarie amortering om 145 KSEK per år. Extraamorteringen innebär i praktiken att styrelsen väljer att amortera av avsättningarna för yttre underhållsfond för de senaste åren då inget omfattande underhåll är planerat de närmsta åren och det nuvarande ränteläget gör det påtagligt mer ekonomiskt fördelaktigt att amortera av beloppet nu för att senare låna upp pengarna på nytt vid utfört underhåll, jämfört med att hålla dem i kassan.

Ett litet antal lamparmaturer har slutat fungera i fastighetens trapphus. Pga ny EU lagstiftning kring kvicksilver i lampor finns inte exakt våra befintliga varianter att tillgå framgent vilket gjort det svårt att hitta en bra lösning för att både ge ett enhetligt intryck i våra trapphus utan att behöva byta ut samtliga armaturer. Styrelsen hittade och valde tillslut en lösning där elektroniken i befintliga armaturer ersätts vilket både blir en kostnadseffektiv och estetisk lösning som förhoppningsvis går att applicera stegvis många år framåt.

Styrelsen har valt att byta försäkringsbolag och tecknat nytt avtal inför 2024 där styrelsen räknar med att kunna göra en kostnadsbesparing med bibehållet försäkringsinnehåll.

Avslutningsvis har styrelsen beslutat om en årsavgiftsjustering om +5% inför året 2024 som träder i kraft i januari 2024 för att möta det fortsatt svåra ekonomiska omvärldsläget som bland annat märks i räntan på det nyligen omförhandlade lånet. Inga ytterligare avgiftsjusteringar förväntas därefter vara nödvändiga under året 2024.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).
Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 17 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter 214 kr per månad för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el, varm- och kallvatten vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning. Föreningen debiterar även samtliga lägenheter en administrativ avgift på 18 kr exkl. moms per månad avseende mätning av förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 859	2 192	2 099	2 314
Resultat efter finansiella poster	-581	-746	-846	-662
Förändring av underhållsfond	126	240	240	240
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	420	141	13	198
Sparande, kr / kvm	235	127	84	146
Soliditet (%)	79	79	79	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	834	726	662	737
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	99	95	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	737	627	618	700
Driftskostnad, kr / kvm	357	329	339	365
Energikostnad, kr / kvm	146	145	161	144
Ränta, kr / kvm	200	173	152	181
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	95	80	80	80
Lån, kr / kvm	8 678	9 059	9 059	9 108
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 678	9 059	9 059	9 108
Räntekänslighet (%)	10,40	12,48	13,68	12,36
Snittränta (%)	2,31	1,91	1,68	1,99

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	107 840 000	1 200 000	-4 369 694	-746 310
Disposition enligt föreningsstämma			-746 310	746 310
Avsättning till underhållsfond 2022		240 000	-240 000	
Avsättning till underhållsfond		285 945	-285 945	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 651	159 651	
Årets resultat				-581 361
Vid årets slut	107 840 000	1 566 294	-5 482 298	-581 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 116 004
Årets resultat före fondförändring	-581 361
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut 2023	-240 000
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-285 945
Årets ianspråktagande av underhållsfond	159 651
Summa över/underskott	-6 063 659

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 063 659**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 329 814	1 983 299
Övriga rörelseintäkter	3	529 682	208 236
Summa rörelseintäkter		2 859 496	2 191 535
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 440 376	-1 149 355
Övriga kostnader	7	-222 918	-99 269
Personalkostnader	8	-64 140	-48 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 127 224	-1 127 224
Summa rörelsekostnader		-2 854 658	-2 424 579
Rörelseresultat		4 838	-233 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 643	6 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 842	-519 775
Summa finansiella poster		-586 199	-513 266
Resultat efter finansiella poster		-581 361	-746 310
Årets resultat		-581 361	-746 310

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	128 778 426	129 870 426
Inventarier, maskiner och installationer	11	337 183	372 407
Summa materiella anläggningstillgångar		129 115 609	130 242 833
Summa anläggningstillgångar		129 115 609	130 242 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 514	25 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 237	80 461
Summa kortfristiga fordringar		197 751	105 468
<i>Kassa och bank</i>	13	679 039	1 212 446
Summa omsättningstillgångar		876 790	1 317 914
SUMMA TILLGÅNGAR		129 992 399	131 560 747

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 840 000	107 840 000
Underhållsfond		1 566 294	1 200 000
Summa bundet eget kapital		109 406 294	109 040 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 482 298	-4 369 695
Årets resultat		-581 361	-746 310
Summa fritt eget kapital		-6 063 659	-5 116 005
Summa eget kapital		103 342 635	103 923 995
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	16 161 250	19 200 000
Summa långfristiga skulder		16 161 250	19 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 890 000	7 996 250
Leverantörsskulder		165 002	2 666
Övriga skulder		3 992	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	429 520	437 836
Summa kortfristiga skulder		10 488 514	8 436 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 992 399	131 560 747

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 838	-233 044
Avskrivningar	1 127 224	1 127 224
	1 132 062	894 180
Erhållen ränta	15 643	6 509
Erlagd ränta	-601 842	-519 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	545 863	380 914
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-92 283	41 131
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	158 013	73 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 593	495 126
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-555 000
Bidrag från Naturvårdsverket	-	277 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-277 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 851 250	9 600 000
Amortering av låneskulder	-7 996 250	-9 745 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 145 000	-145 000
Årets kassaflöde	-533 407	72 626
Likvida medel vid årets början	1 212 446	1 139 820
Likvida medel vid årets slut	679 039	1 212 446

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Jämförelsetal för föregående år har klassificerats om för att göra siffrorna jämförbara med den klassificering som gjorts för 2023 av ny ekonomisk förvaltare.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnad	100 år
<i>Maskiner, inventarier och installationer</i>	
- Inventarier	20 år
- Laddplatser	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 211 837	1 881 699
Hyror p-platser	117 977	101 600
Summa	2 329 814	1 983 299

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband och kabel-TV	144 591	-
Vatten *	144 710	121 341
El **	152 688	86 260
Överlåtelseavgifter	2 626	-
Övriga intäkter	24 631	635
Försäkringsersättningar	60 436	-
Summa	529 682	208 236

* Av intäkt 2023 avser 48 960 kr debiterad förbrukning avseende 2022 som ej periodiserats.

** Av intäkt 2023 avser 40 313 kr debiterad förbrukning avseende 2022 som ej periodiserats.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	18 064
Lokaler	-	2 420
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 363	6 125
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	17 001
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 125	15 086
Värme, installationer	-	1 280
Ventilation, installationer	9 798	33 976
El, installationer	7 717	3 125
Hiss	47 553	17 264
Övriga installationer	5 487	3 713
Huskropp	105 171	42 653
Summa	209 214	160 707

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, installationer	159 651	-
Summa	159 651	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	245 500	215 722
Besiktningkostnader	26 466	22 356
Jour	1 250	2 730
Snöröjning	35 256	28 462
Serviceavtal	36 016	21 466
Förbrukningsmaterial	22 974	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 573	1 251
El	182 737	184 482
Uppvärmning	176 071	177 368
Vatten och avlopp	78 346	72 608
Avfallshantering	41 698	59 349
Försäkringar	52 365	42 650
Systematiskt brandskyddsarbete	619	-
Bredband och kabel-TV *	152 640	160 204
Summa	1 071 511	988 648

* Styrelsen omföhandlade föreningens kollektiva avtal under 2023 vilket resulterade i lägre pris fr.o.m. 2023-09-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Frakter och transporter	316	-
Tele och post	3 038	-
Förvaltningskostnader	112 936	97 173
Revision	67 881	-
Självrisker vid skada	26 200	-
Bankkostnader	2 023	2 469
IT-tjänster	2 500	-
Övriga externa tjänster	-	3 713
Övriga externa kostnader *	8 024	-4 086
Summa	222 918	99 269

* Negativt belopp 2022 avser kreditering av kostnad för inköp av cykelställ.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	48 360	38 640
Summa	48 360	38 640
Sociala avgifter	15 780	10 091
Summa	64 140	48 731

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 092 000	1 092 000
Inventarier, maskiner och installationer	35 224	35 224
Summa	1 127 224	1 127 224

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	109 200 000	109 200 000
-Mark	27 300 000	27 300 000
	<u>136 500 000</u>	<u>136 500 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 136 500 000	 136 500 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 629 574	-5 537 574
	<u>-6 629 574</u>	<u>-5 537 574</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 092 000	-1 092 000
	<u>-1 092 000</u>	<u>-1 092 000</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -7 721 574	 -6 629 574
 Redovisat värde	 128 778 426	 129 870 426
 <i>Varav</i>		
Byggnader	101 478 426	102 570 426
Mark	27 300 000	27 300 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>93 000 000</u>	<u>93 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	93 000 000	93 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	426 982	149 482
	426 982	149 482
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	277 500
	-	277 500
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	426 982	426 982
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-54 575	-19 351
	-54 575	-19 351
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-35 224	-35 224
	-35 224	-35 224
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-89 799	-54 575
 Redovisat värde	337 183	372 407

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	47 250	52 365
Förutbetalda kostnader	111 987	28 096
Summa	159 237	80 461

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	679 039	189 508
Transaktionskonto Swedbank	-	1 022 938
Summa	679 039	1 212 446

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 890 000	7 996 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 161 250	19 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	
Summa	26 051 250	27 196 250

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	26 051 250	27 196 250
Summa	26 051 250	27 196 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,36 %	2024-11-25	9 600 000	-	-	9 600 000
Stadshypotek	0,51 %	2023-12-01	7 996 250	-	7 996 250	-
Stadshypotek	3,76 %	2025-12-01	9 600 000	-	-	9 600 000
Stadshypotek	3,87 %	2026-12-01	-	6 851 250	-	6 851 250
Summa			27 196 250	6 851 250	7 996 250	26 051 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	48 731
Upplupna räntekostnader	53 327	97 054
Förutbetalda intäkter	187 766	189 506
Upplupna revisionsarvoden	23 600	25 000
Upplupna driftskostnader	95 831	77 545
Summa	429 520	437 836

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	28 900 000	28 900 000
Summa ställda säkerheter	28 900 000	28 900 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christian Mårtensson
Styrelseordförande

Erik Dahl

Thomas Englund

Julia Linderfalk

Klas-Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Baker Tilly Ahlgren & Co.

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Putsegården

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 09:38PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION







DOKUMENTNUMMER:

6609993D0B78F

APR 02 2024 09:38PM

Deltagare



Mar 31 2024 07:16PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 31 2024 11:17PM	Christian Mårtensson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 03:44PM	 Christian Mårtensson signerade dokumentet
Apr 02 2024 07:40AM	Erik Dahl granskade dokumentet:
Apr 02 2024 12:55PM	 Erik Dahl signerade dokumentet
Apr 02 2024 06:34PM	Thomas Englund granskade dokumentet:
Apr 02 2024 06:49PM	 Thomas Englund signerade dokumentet
Apr 02 2024 09:48AM	Julia Linderfalk granskade dokumentet:
Apr 02 2024 09:49AM	 JULIA LINDERFALK signerade dokumentet
Apr 01 2024 09:54AM	Klas-Erik Andersson granskade dokumentet:
Apr 01 2024 10:11AM	 Klas-Erik Andersson signerade dokumentet
Apr 02 2024 09:36PM	Henrik Ahlgren granskade dokumentet:
Apr 02 2024 09:38PM	 HENRIK AHLGREN signerade dokumentet
Apr 02 2024 09:38PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Putsegården

Org.nr 769629-6982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Putsegården för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 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 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.

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 BRF Putsegården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella 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.

Falkenberg, dag enligt elektronisk signatur

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse - Brf Putsegården

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Apr 04 2024 11:18AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66099836BCDCE
APR 04 2024 11:18AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 02 2024 10:44PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 11:18AM	Henrik Ahlgren granskade dokumentet:
Apr 04 2024 11:18AM	 HENRIK AHLGREN signerade dokumentet
Apr 04 2024 11:18AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

