

Årsredovisning
för
BRF Putsegården
769629-6982

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för BRF Putsegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen äger fastigheten Kyrkbyn 27:9 i Göteborgs Kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i upp till 10 våningar samt ett fristående enplanshus, totalt 44 stycken bostadslägenheter samt åtta carportplatser och 15 parkeringsplatser, soprum och förråd. Den totala boytan är 3 002 kvm.

Byggnationen pågick under 2015-2016 och inflyttning skedde under december 2016.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2016 som värdeår.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av Putsegården AB för en köpeskilling om 29 260 000 kr. Putsegården AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Kyrkbyn 27:7 och 27:8. Brf Putsegården köpte sedan enligt köpebrev den 6 december 2016 fastigheten Kyrkbyn 27:7 och 27:8 för 105 668 955 kr, vilket motsvarar bokfört värde. Det tomma dotterbolaget avyttrades under 2017.

Detta medförde följande transaktioner,

Brf Putsegården har valt att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån FAR RedU9 - Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag - i dess lydelse så som uttalandet tillämpats fram till december 2016. Förvärvat värde på aktier i dotterbolaget har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skattskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.



Medlemsinformation

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett. Antalet medlemmar i föreningen är 63 stycken.

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2020-05-27 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Sundin	ledamot	ordförande
Fredrik Kull	ledamot	
Thomas Englund	ledamot	
Anders Öhlund	ledamot	
Viktor Björk	suppleant	
Rosanna Björklund	suppleant	
Henrik Hansson	suppleant	

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

Revisor:

Henrik Ahlgren auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 314	2 335	2 244	2 273
Resultat efter finansiella poster	-662	-470	-689	-428
Soliditet (%)	79,11	78,62	78,56	78,59
Bokfört värde per kvm	44	44	45	45
Lån per kvm	9	9	10	10
Gnm upplåningsränta (%)	1,61	1,94	1,94	1,94

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 050	32 790	480	-1 672	-470	106 178
Disposition av föregående års resultat:				-470	470	0
Avsättning till yttre fond			240	-240		0
Årets resultat					-662	-662
Belopp vid årets utgång	75 050	32 790	720	-2 382	-662	105 517

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 381 523
avsättning till fond för yttre underhåll	-240 000
årets förlust	-661 882
	-3 283 405

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 283 405
	-3 283 405


Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ms

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 314 415	2 335 010
Övriga rörelseintäkter		0	37 245
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 314 415	2 372 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 112 541	-970 449
Övriga externa kostnader	4	-168 844	-172 346
Personalkostnader	5	-51 998	-48 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 474	-1 096 403
Summa rörelsekostnader		-2 432 857	-2 287 732
Rörelseresultat		-118 442	84 523
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 440	-554 100
Summa finansiella poster		-543 440	-554 100
Resultat efter finansiella poster		-661 882	-469 577
Resultat före skatt		-661 882	-469 577
Årets resultat		-661 882	-469 576

wa

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	132 054 426	133 146 426
Inventarier, verktyg och installationer	7	137 605	145 079
Summa materiella anläggningstillgångar		132 192 031	133 291 505
Summa anläggningstillgångar		132 192 031	133 291 505
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 229	0
Övriga fordringar		9 155	4 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 960	72 953
Summa kortfristiga fordringar		90 344	76 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 097 431	1 679 684
Summa kassa och bank		1 097 431	1 679 684
Summa omsättningstillgångar		1 187 775	1 756 670
SUMMA TILLGÅNGAR		133 379 806	135 048 175 

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		75 050 000	75 050 000
Upplåtelseavgifter		32 790 000	32 790 000
Fond för yttre underhåll		720 000	480 000
Summa bundet eget kapital		108 560 000	108 320 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 381 523	-1 671 947
Årets resultat		-661 882	-469 576
Summa fritt eget kapital		-3 043 406	-2 141 523
Summa eget kapital		105 516 594	106 178 477

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	27 341 250	28 320 000
Summa långfristiga skulder		27 341 250	28 320 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		145 000	145 000
Leverantörsskulder		59 213	68 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	317 749	336 426
Summa kortfristiga skulder		521 962	549 698

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

133 379 806

135 048 175



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. 

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 101 408	2 101 418
Årsavgifter hushållsström	111 120	136 450
Hyror garage och parkeringsplatser	93 000	92 992
Pant- och överlåtelseavgifter	8 887	4 150
	2 314 415	2 335 010

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
El för belysning	-184 024	-162 417
Värme	-160 681	-169 616
Vatten och avlopp	-88 024	-78 881
Städning och renhållning	-41 300	-40 543
Snöröjning	0	-10 683
Reparation och underhåll av fastighet	-17 339	-46 407
Tv / Internet	-159 236	-159 969
Fastighetsförsäkringspremier	-41 771	-44 325
Fastighetsskötsel och förvaltning	-405 409	-245 945
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	-14 757	-11 663
	-1 112 541	-970 449

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förbrukningsinventarier	-25 240	-10 250
Ersättningar till revisor	-15 875	-16 125
Redovisningstjänster	-60 750	-59 750
Pant- och överlåtelseavgifter	-5 200	-7 906
Konsultarvoden	0	-18 281
Övriga externa tjänster	-42 500	-16 863
Övriga kostnader	-19 279	-43 171
	-168 844	-172 346

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-48 300	-40 000
Sociala kostnader	-3 698	-8 534
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	-51 998	-48 534

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 500 000	136 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 500 000	136 500 000
Ingående avskrivningar	-3 353 574	-2 261 574
Årets avskrivningar	-1 092 000	-1 092 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 445 574	-3 353 574
Utgående redovisat värde	132 054 426	133 146 426

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 482	0
Inköp	0	149 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 482	149 482
Ingående avskrivningar	-4 403	0
Årets avskrivningar	-7 474	-4 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 877	-4 403
Utgående redovisat värde	137 605	145 079

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 852-0	1,49	2020-11-25	0	9 265 000
Swedbank 854-6	1,96	2022-11-25	9 600 000	9 600 000
Swedbank 855-3	2,36	2024-11-25	9 600 000	9 600 000
Handelsbanken	0,51	2023-12-01	8 286 250	0
			27 486 250	28 465 000
Kortfristig del av långfristig skuld			145 000	145 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

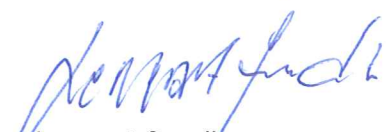
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 565	4 606
Förutbetalda intäkter	178 199	193 651
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 985	138 169
	317 749	336 426



Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 900 000 28 900 000	28 900 000 28 900 000

Göteborg 19/4 2021


Lennart Sundin
Ordförande


Anders Öhlund

Thomas Englund



Fredrik Kull → VICTOR BJÖRK
suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4 2021


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Putsegården

Org.nr 769629-6982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Putsegården för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Putsegården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den 27/4 2021



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor