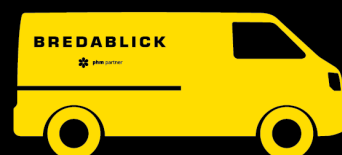


Brf Putsegården

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Putsegården

Org.nr: 769629-6982

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Putsegården, 769629-6982, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelse

Ordförande	Marcus Leidefeldt
Ledamot	Linnea Bogren
Ledamot	Pernilla Dahlbom
Ledamot	Klas-Erik Andersson
Suppleant	Robin Skoog
Suppleant	Dennis Svensson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2027
Avgått
2026
2026

Revisor

Auktoriserad revisor Henrik Ahlgren
Baker Tilly Ahlgren & Co.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Föreningen är befriad från att betala fastighetsavgift t.o.m. 2031-12-31.

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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2026-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Göteborgs Stad
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
Mätning el, kall- och varmvatten	SI Sustainable Intelligence Group AB
Mätning el, laddplatser	Charge Node Europé AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar *	Kone
Serviceavtal ventilation **	Gunnar Karlsen Sverige AB

* Nytt avtal med Greve Jakobs Hiss AB fr.o.m. 2026-06-01.

** Nytt avtal fr.o.m. 2027-01-01.



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 73 978 kr och planerat underhåll för 23 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 297 497 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 99 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Investering i motoriserade rökluckor	2026
Målning av fasad och fönster	2026
Upphandling av ny underhållsplan	2026
Åtgärder av balkonger	2026
Spolning av avloppsstammar	2027
Linjemarkering av parkeringsplatser	2027
Rensning av ventilationskanaler	2028

Tidigare utfört underhåll

År

Uppgradering av nödtelefon i hiss (4G)	2025
Systematiskt brandskyddsarbete	2025
Konvertering till LED-plafonder i trapphus	2024
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 2025-04-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att skapa långsiktigt goda förutsättningar för Brf Putsegården – både ekonomiskt och i den löpande förvaltningen. Vi har omförhandlat föreningens lån till lägre ränta och budgeterat för ökad amortering under nästa år.

Efter en omfattande upphandling av både ekonomisk och teknisk förvaltning har föreningen tecknat ett nytt, förlängt avtal med Bredablick med en förmånlig kostnadsbild. Som en del i detta kommer föreningen även att successivt ta över mer av skötseln av trädgård och utemiljö i egen regi.

På underhållssidan har vi efter en utdragen process nått en förlikning med byggherren kring de läckande balkongerna, vilket innebär att föreningen får ersättning för kostnader. Nu kan vi blicka framåt och påbörja preventiva åtgärder av tätningsfogar. Vi har även åtgärdat ett antal kärvande fönster samt utfört systematiskt brandskyddsarbete.

Under året har vi haft gemensamma fix- och trädgårdsdagar med bra uppslutning och aktivt deltagande – något vi vill fortsätta med, då det både stärker föreningen och är ett fint sätt att lära känna sina grannar.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka alla medlemmar för engagemang och gott samarbete under året.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 10 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 60 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 204 kr per månad för bredband och kabel-tv.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 986	2 788	2 859	2 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 516	- 870	- 581	- 746
Förändring av underhållsfond, tkr	274	262	126	240
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	337	-4	420	141
Sparande, kr/kvm	152	152	215	127
Soliditet, (%)	80	79	79	79
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	860	873	834	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	86	94	88	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	774	774	737	627
Driftkostnad, kr/kvm	346	354	357	329
Energikostnad, kr/kvm	162	163	146	145
Ränta, kr/kvm	282	284	200	173
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	99	97	95	80
Skuldsättning, kr/kvm	8 485	8 581	8 678	9 059
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 485	8 581	8 678	9 059
Räntekänslighet, (%)	9.87	9.83	10.4	12.48
Snittränta, (%)	3.32	3.3	2.31	1.91

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 1 127 224 kr samt planerat underhåll på 23 750 kr. Vänds dessa kostnadsposter tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 634 996 kr, vilket överstiger den rekommenderade avsättningen för framtida underhåll enligt antagen underhållsplan på 297 497 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	107 840 000	1 827 873	- 6 325 238	- 869 781
Disposition enligt föreningsstämma			-869 781	869 781
Avsättning till underhållsfond		297 497	-297 497	
Ianspråktagande av underhållsfond		-23 750	23 750	
Årets resultat				- 515 978
Vid årets slut	107 840 000	2 101 620	- 7 468 766	- 515 978

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 195 019
Årets resultat före fondändring	- 515 978
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 297 497
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	23 750
Summa över/underskott	- 7 984 744

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 984 744
Totalt	- 7 984 744

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 440 974

2 441 440

Övriga rörelseintäkter

3

544 740

346 485

Summa rörelseintäkter

2 985 714

2 787 925

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 135 901

-1 392 934

Övriga kostnader

5

-250 005

-218 272

Personalkostnader

6

-147 342

-76 921

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 127 224

-1 127 224

Summa rörelsekostnader

-2 660 472

-2 815 351

RÖRELSERESULTAT

325 242

-27 426

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 680

8 942

Räntekostnader och liknande resultatposter

-845 900

-851 297

Summa finansiella poster

-841 220

-842 355

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-515 978

-869 781

RESULTAT FÖRE SKATT

-515 978

-869 781

ÅRETS RESULTAT

-515 978

-869 781



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	126 594 426	127 686 426
Inventarier, maskiner och installationer	10	266 735	301 959
Summa materiella anläggningstillgångar		126 861 161	127 988 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 861 161	127 988 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 024	4
Övriga fordringar		238 585	50 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	197 958	240 406
Summa kortfristiga fordringar		438 567	290 718
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	762 281	770 797
Summa kassa och bank		762 281	770 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 200 848	1 061 515
SUMMA TILLGÅNGAR		128 062 009	129 049 900



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 840 000	107 840 000
Underhållsfond		2 101 620	1 827 873
Summa bundet eget kapital		109 941 620	109 667 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 468 766	-6 325 239
Årets resultat		-515 978	-869 781
Summa fritt eget kapital		-7 984 744	-7 195 020
SUMMA EGET KAPITAL		101 956 876	102 472 853
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	9 600 000	6 271 250
Summa långfristiga skulder		9 600 000	6 271 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 600 000	6 271 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	15 871 250	19 490 000
Leverantörsskulder		60 655	281 081
Övriga skulder		100	3 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	573 128	530 775
Summa kortfristiga skulder		16 505 133	20 305 797
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 505 133	20 305 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 062 009	129 049 900

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	325 242	-27 426
Avskrivningar	1 127 224	1 127 224
Summa	1 452 466	1 099 798
Erhållen ränta	4 680	8 942
Erlagd ränta	-845 900	-851 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	611 246	257 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-147 849	-92 967
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-181 913	217 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 484	381 758
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	19 200 000	9 600 000
Amortering av låneskulder	-19 490 000	-9 890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-290 000
Årets kassaflöde	-8 516	91 758
Likvida medel vid årets början	770 797	679 039
Likvida medel vid årets slut	762 281	770 797

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
- Byggnad	100
Inventarier, maskiner och installationer	
- Inventarier	20
- Laddplatser	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 323 054	2 323 056
Hysesintäkter		
Hyror p-platser	117 920	118 384
Totalt årsavgifter och hyror	2 440 974	2 441 440



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten	100 717	92 715
El	133 860	108 580
Överlåtelseavgifter	8 783	12 777
Övriga intäkter	13 668	19 421
Bredband och kabel-tv	107 712	112 992
Övriga ersättningar och intäkter *	180 000	0
	544 740	346 485
Totalt övriga rörelseintäkter	544 740	346 485

* Ersättning från byggherre avseende läckande balkonger.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	213 450	179 480
Uppvärmning	190 643	221 771
Vatten och avlopp	83 377	88 441
Avfallshantering	52 106	44 037
Teknisk förvaltning	255 748	254 832
Serviceavtal	20 323	18 628
Besiktningsskostnader	12 353	3 608
Systematiskt brandskyddsarbete	7 611	9 799
Snöröjning	7 220	32 715
Bevakningskostnader	1 250	1 250
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	11 250
Bredband/kabel-TV	115 244	107 697
Försäkringar	47 993	47 250
Förbrukningsmaterial	10 574	13 700
Förbrukningsinventarier *	0	10 000
IMD - Mättjänster	20 280	19 741
	1 038 172	1 064 199

Reparationer

Huskropp	0	20 469
Reparation hiss **	-31 040	83 350
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 032	0
Övriga installationer	5 378	3 607
Klottersanering	0	2 500
Vattenskador	27 269	167 510
Övrigt	699	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 440	7 281
Övrigt, gemensamma utrymmen ***	10 886	0
Ventilation, installationer	40 315	10 909
El, installationer	0	3 024
	73 978	298 650

Planerat underhåll

Hiss	23 750	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	30 085
	23 750	30 085

Totalt fastighetskostnader	1 135 901	1 392 934
-----------------------------------	------------------	------------------

* Avser inköp av snöslunga.

** Kostnad 2025 uppgår till 35 677 kr men del av kostnad 2024 har krediterats med 66 717 kr vilket påverkar utfallet 2025.

*** Avser åtgärder av trasig spegel i hiss.



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	5 665	4 776
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 760	0
Förvaltningskostnader	113 223	107 967
Revision	23 950	21 900
Tele och post	4 497	2 532
Jurist- och advokatkostnader	66 533	48 005
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 749	0
Bankkostnader	1 100	1 786
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 505	16 613
Hyra av anläggningstillgångar	0	293
IT-tjänster	5 224	11 677
Övriga externa kostnader	1 800	2 724
Totalt övriga kostnader	250 005	218 272

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Övriga personalkostnader		
Utbildning	0	1 619
Styrelsen		
Styrelsearvode *	115 600	57 300
Sociala kostnader	31 742	18 002
	147 342	75 302
Totalt personalkostnader	147 342	76 921

* Kostnad 2025 uppgår till två prisbasbelopp á 117 600 kr enligt stämmobeslut men 2 000 kr avser ej utbetalt arvode 2024 har bokats bort under 2025.

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 092 000	1 092 000
Inventarier, maskiner och installationer	35 224	35 224
	1 127 224	1 127 224
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 127 224	1 127 224

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 900 000	28 900 000
Summa:	28 900 000	28 900 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	109 200 000	109 200 000
Mark	27 300 000	27 300 000
Utgående anskaffningsvärden	136 500 000	136 500 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 813 574	- 7 721 574
Årets avskrivning på byggnader	- 1 092 000	- 1 092 000
Utgående avskrivningar	-9 905 574	-8 813 574
Utgående redovisat värde	126 594 426	127 686 426
<i>Varav</i>		
Byggnader	99 294 426	100 386 426
Mark	27 300 000	27 300 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	71 386 000	74 386 000
Taxeringsvärde mark	17 575 000	22 975 000
	88 961 000	97 361 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	88 961 000	97 361 000
	88 961 000	97 361 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	426 982	426 982
Utgående anskaffningsvärden	426 982	426 982
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 125 023	- 89 799
Årets avskrivningar	- 35 224	- 35 224
Utgående avskrivningar	- 160 247	- 125 023
Utgående redovisat värde	266 735	301 959
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	101 722	76 459
Förutbetalda försäkringar	48 232	47 993
Förutbetalda kostnader	48 004	115 954
Summa	197 958	240 406
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	762 281	770 797
Summa	762 281	770 797

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 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 871 250	19 490 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 600 000	6 271 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	25 471 250	25 761 250

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2025-11-25	2,51 %	0	9 600 000
Fastighetslån Stadshypotek	2025-12-01	3,76 %	0	9 600 000
Fastighetslån Stadshypotek	2026-12-01	3,87 %	6 271 250	6 561 250
Fastighetslån Nordea	2026-12-01	2,45 %	9 600 000	0
Fastighetslån Nordea	2027-11-17	2,59 %	9 600 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			25 471 250	25 761 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 871 250	-19 490 000
			9 600 000	6 271 250

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	79 952
Upplupna räntekostnader	65 342	76 005
Förutbetalda intäkter	225 033	250 145
Upplupna revisionsarvoden	23 700	23 000
Upplupna kostnader	104 503	101 673
Summa	573 128	530 775



Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

Marcus Leidefeldt
Ordförande

Linnea Bogren
Ledamot

Pernilla Dahlbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(143184 byte)

SHA-512: 173671e70c33b4d2bd99c26c13cde2ce9a887
e9a844726e45a12549c3b02322535097f17e9bec4b26fa
5734d1e0b9c5a2cdd7c89746e4a8e1a46edd3deb2063e

Underskrifter

2026-04-10 11:21:01 (CET)



Linnea Bogren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 11:14:04 (CET)



Marcus Leidefeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-11 00:06:24 (CET)



Pernilla Dahlbom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-11 13:45:26 (CET)



Henrik Ahlgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1f77fbfeaf8807d6ab6ddf5159b5b91ef1b0cd317e0c8510a03a4020ce5f59955119f21301f0ae02907138b59cc612fc7d3e6f22e8d5958a8f3020678368ffa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 försummelse 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 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, dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2026



RB 2025.pdf

(347871 byte)

SHA-512: 3ea11fc4ec124f827ef2ba14223c0b03d4e4a
5401bc599b9ff751ae16991cd1d00f5357c802afafbd7d
72bcd5abe44395559abfc3bfbc7ee4b75f99bcecd2fd

Underskrifter

2026-04-11 13:43:32 (CET)



Henrik Ahlgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2a4ebb4c881c3ae1fb8ca83523252aaad2dab94d61ebba67e062fc3bcc2993c618e969689ed949e6285fe084de02b62ad5bbbfdec4b65888790b2cc8395128a6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

