

Årsredovisning 2025

Brf Putsa

769639-1502



Välkommen till årsredovisningen för Brf Putsa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindögat 1	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring genom försäkringsförmedlare Arthur J Gallagher Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 899 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Nilsson	Ordförande
Adam Jönhede	Styrelseledamot
Hamdija Sikiric	Styrelseledamot
Therese Sundström	Styrelseledamot
Therese Svensson	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- Inga historiska underhåll. Endast besiktningsåtgärder från tvåårsbesiktning.

Planerade underhåll

- Inget planerat underhåll inom närmsta året. Vi kommer eventuellt att tidigarelägga målning av fasadpanel som ursprungligen är planerat till 2027-2028 i samband med att besiktningsåtgärder slutligen blir färdigställda.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vindögats samfällighetsförening, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten äger och förvaltar gemensamhetsanläggningen i området. Förvaltningen omfattar bland gemensamhetslokaler, vägar, parkeringsplatser, vatten, avlopp, avfallshantering och fiber. Samfälligheten ägs gemensamt av de tre bostadsrättsföreningarna Putsa, Skina och Spegla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 sänkt kostnaderna för el till följd av att vi har säkrat ned en del av huskropparna. Anledningen är att de fasta kostnaderna för elanvändning har ökat och därför har vi sett över behovet för vår installation. Efter bedömning av en extern aktör säkrade vi ned till mindre säkringar vilket också medför lägre fasta kostnader för vår elanvändning. Detta bedömer vi har parerat de höjningar som är aktuella avseende fasta kostnader förenliga med nyttjade av elnätet.

Styrelsen har även upprättat en femårig budgetprognos som sträcker sig till och med 2030. Styrelsen ser med god tillförsikt att föreningen har en god finansiell ställning de kommande fem åren med utgångspunkt i att ränteläget håller sig någorlunda stabilt. Styrelsen arbetar aktivt med en tydlig strategi som innebär att fatta kloka ekonomiska beslut som håller våra medlemmars kostnader nere över tid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har:

- Sagt upp avtalet med BoAppa som kommer att sluta fungera för oss under våren 2025. Användningen har senaste året varit mycket låg samtidigt som priset har höjts.
- Bytt leverantör för elhandel i syfte att erhålla ett bättre pris.
- Förhandlat om fastighetsförsäkringen. Vi har samma försäkring med samma villkor, genom en ny försäkringsförmedlare men till ett bättre pris.
-

Övriga uppgifter

Styrelsen ser framgent att kostnader för driften av samfälligheten riskerar att öka. Avfallssorteringen är tyvärr undermålig vilket medför extra kostnader för tömning. Samtidigt efterfrågas fler och bättre möjligheter till laddning av elbilar. Behovet av att frivilliga medlemmar hjälper till med den dagliga skötseln av området bortsett från de delar som köps in för grönyteskötsel blir tydligare ju äldre fastigheten blir. Det är främst inom dessa områden som vi ser risk för ökade kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 111 753	2 036 242	2 193 882	1 075 243
Resultat efter fin. poster	-922 211	-891 834	-692 563	-363 363
Soliditet (%)	71	72	70	72
Yttre fond	270 918	183 948	96 978	10 008
Taxeringsvärde	64 522 000	64 522 000	57 174 000	41 307 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	701	755	495
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	93,7	97,9	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 332	12 386	12 434	12 478
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 332	12 386	12 434	12 478
Sparande / kvm totalyta, kr	87	98	644	87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	101	102	80	67
Energikostnad / kvm totalyta, kr	101	102	80	67
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	3,57	3,49	-
Räntekänslighet (%)	16,98	17,67	16,46	25,19

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 310 055 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets underskott beror främst på föreningens planenliga avskrivningar. Styrelsen följer en långsiktig ekonomisk plan för att säkerställa att föreningen kan finansiera framtida underhåll och hantera ökade driftskostnader. Styrelsen arbetar med att strategiskt och successivt anpassa årsavgiften för att upprätthålla ett positivt kassaflöde, bygga upp underhållsfonden samt täcka räntekostnader och amorteringar över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	92 990 000	-	-	92 990 000
Fond, yttre underhåll	183 948	-	86 970	270 918
Balanserat resultat	-1 229 866	-891 834	-86 970	-2 208 670
Årets resultat	-891 834	891 834	-922 211	-922 211
Eget kapital	91 052 248	0	-922 211	90 130 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 208 670
Årets resultat	-922 211
Totalt	-3 130 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	86 970
Balanseras i ny räkning	-3 217 850
	-3 130 880

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 111 753	2 036 242
Övriga rörelseintäkter	3	2 501	131 617
Summa rörelseintäkter		2 114 254	2 167 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-454 852	-451 744
Övriga externa kostnader	8	-96 181	-102 138
Personalkostnader	9	-65 666	-45 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 175 064	-1 175 064
Summa rörelsekostnader		-1 791 763	-1 774 940
RÖRELSERESULTAT		322 490	392 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 287	19 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 249 988	-1 304 574
Summa finansiella poster		-1 244 701	-1 284 753
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-922 211	-891 834
ÅRETS RESULTAT		-922 211	-891 834

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	125 062 484	126 237 548
Summa materiella anläggningstillgångar		125 062 484	126 237 548
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 062 484	126 237 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 327	7 376
Övriga fordringar	12	257	22 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	69 757	19 126
Summa kortfristiga fordringar		77 341	48 969
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 063 573	1 049 480
Summa kassa och bank		1 063 573	1 049 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 140 914	1 098 449
SUMMA TILLGÅNGAR		126 203 398	127 335 997

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 990 000	92 990 000
Fond för yttre underhåll		270 918	183 948
Summa bundet eget kapital		93 260 918	93 173 948
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 208 670	-1 229 866
Årets resultat		-922 211	-891 834
Summa ansamlad förlust		-3 130 880	-2 121 700
SUMMA EGET KAPITAL		90 130 038	91 052 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 679 337	26 802 753
Summa långfristiga skulder		26 679 337	26 802 753
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 071 813	9 103 521
Leverantörsskulder		25 781	43 042
Övriga kortfristiga skulder		30 685	20 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	265 744	313 726
Summa kortfristiga skulder		9 394 023	9 480 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 203 398	127 335 997

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 490	392 920
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 175 064	1 175 064
	1 497 554	1 567 984
Erhållen ränta	5 287	19 821
Erlagd ränta	-1 250 041	-1 304 626
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252 800	283 178
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 372	409 140
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 212	-2 907 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 216	-2 215 515
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-155 124	-140 978
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-155 124	-140 978
ÅRETS KASSAFLÖDE	14 092	-2 356 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 049 480	3 405 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 063 573	1 049 480

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Putsa är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar Värme	1,66 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 795 944	1 778 304
El	313 173	255 595
Övriga intäkter	2 636	2 343
Summa	2 111 753	2 036 242

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	10	0
Övriga intäkter	2 491	131 617
Summa	2 501	131 617

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	6 635	12 953
Summa	6 635	12 953

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
El	5 100	0
Summa	5 100	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	293 568	296 435
Summa	293 568	296 435

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 749	52 498
Samfällighet	91 800	89 858
Summa	149 549	142 356

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	22 077	27 908
Revisionsarvoden	28 000	30 250
Ekonomisk förvaltning	46 104	43 980
Summa	96 181	102 138

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 969	35 000
Sociala avgifter	15 697	10 994
Summa	65 666	45 994

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 249 988	1 284 570
Övriga räntekostnader	0	20 004
Summa	1 249 988	1 304 574

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 202 501	129 202 501
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 202 501	129 202 501
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 964 953	-1 789 889
Årets avskrivning	-1 175 064	-1 175 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 140 017	-2 964 953
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 062 484	126 237 548
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 638 366</i>	<i>30 638 366</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 654 000	40 654 000
Taxeringsvärde mark	23 868 000	23 868 000
Summa	64 522 000	64 522 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	257	252
Skattefordringar	0	22 215
Summa	257	22 467

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 544	4 335
Försäkringspremier	53 569	0
Förvaltning	14 644	14 791
Summa	69 757	19 126

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-06-01	3,52 %	8 905 959	8 965 959
Stadshypotek	2026-06-01	2,57 %	8 948 397	8 980 105
Stadshypotek	2027-06-01	3,54 %	8 948 397	8 980 105
Stadshypotek	2028-06-01	3,97 %	8 948 397	8 980 105
Summa			35 751 150	35 906 274
Varav kortfristig del			9 071 813	9 103 521

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 975 530 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	39 920	44 852
Löner	0	35 000
Sociala avgifter	0	10 997
Utgiftsräntor	14 802	14 855
Förutbetalda avgifter/hyror	185 022	185 022
Beräknat revisionsarvode	26 000	23 000
Summa	265 744	313 726

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 238 000	36 238 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Marcus Nilsson
Ordförande

Adam Jönhede
Styrelseledamot

Hamdija Sikiric
Styrelseledamot

Therese Sundström
Styrelseledamot

Therese Svensson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision och Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 10:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:58

DOCUMENT ID:

B14SrWuc-g

ENVELOPE ID:

r1xVHS-d9-g-B14SrWuc-g

DOCUMENT NAME:

Brf Putsa, 769639-1502 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:

b7425e3df009dda7c629fef84e619adc9f3fe63e1bbff76f
1b9fbb0fed05301f5862ec4bcd978330ae6d4b1e2783afe
4702727faac02219d7bce95351ebd146e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS NILSSON Nson.Marcus@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:09 18.03.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.116.132
2. THERESE SUNDSTRÖM therese-sundstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:40 18.03.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.67.223
3. Sara Helena Therese Svensson therese.svensson84@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 16:07 18.03.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.200
4. HAMDİJA SIKIRIC hamdija.sikiric@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 19:13 18.03.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.171.184
5. ADAM SVEN MARTIN JÖNHEDE adamj86@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 19:16 18.03.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.255.160
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:15 20.03.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Putsa, org.nr 769639-1502.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Putsa för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Putsa för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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:

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

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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 10:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:58

DOCUMENT ID:

SJHSBb_5bx

ENVELOPE ID:

r1EBSbuc-x-SJHSBb_5bx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Putsa 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d96aa656aa38888b2ac58121b4e510da1bc4d881d7247
6c935dd768a3d41ebc81a4894e3806822bbacabd7e66b
e92705930f9d6456f43f1a243addcec41a38b9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	20.03.2026 10:14	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	20.03.2026 10:13	Low	IP: 208.56.29.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed