

Årsredovisning för

# **Brf Putshyveln 5**

769609-9626

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Putshyveln 5 769609-9626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brf Putshyveln 5 i Stockholms kommun omfattar adresserna Karmstolsvägen 5 – 13. Bostadsrättsföreningen Brf Putshyveln 5 byggdes år 1946. Marken innehas med tomträtt. Tomträtt är en besittningsrätt av mark. Tomträtt innebär att man hyr mark från staten och kommunen. För föreningens tomträtt betalas en årlig avgift som i dagsläget är på 110.100 kr/per år och kallas tomträttsavgäld. Tomträttsavtalet löper till 2026-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	Lägenheter, bostadsrätt	2069
1	Lägenhet, hyresrätt	61

På föreningens fastighet finns 14 parkeringsplatser varav 14 hyrs ut till medlemmar och 4 garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-14. På stämman deltog 11 medlemmar. Styrelsen har utgjorts av:

Monica Karlsson	Ordförande
Johan Dorell	Sekreterare
Alexander Gripenstam	Ledamot
Toplica Veselinovic	Suppleant
Mirre Tovik	Ledamot avgick 2019-05-14
Marianne Beijer	Ledamot avgick 2019-05-14

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt 6 infobrev som skickats ut till alla medlemmarna i föreningen.

d

Revisor har varit Carina Toresson med Rabia Rana som revisorssuppleant från Toresson Revision AB.

Valberedningen har utgjorts av Karl Oscarsson sammankallade och Anders Billby.

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2006-2007	Stambyte
2007	Fasadrenovering
2008	Målning av portar
2016	Utemiljön nya gångar.
2017	Isolering av vindarna.
2018	Byte av garageportar.
2018	Byte av radiatorer portarna.
2019	Målning av fönster i portarna

Avgifterna har inte höjts under året.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Målning av fönster i portarna ut och invändigt, juni 2019

Målning av alla fönster på samtliga lägenheter utvändigt.

#### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 4 medlemmar tillkommit samt 4 medlemmar avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

U

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 759	1 764	1760	1747
Resultat efter fin. poster (tkr)	185	56	-48	-179
Soliditet (%)	54,2	52,9	52,6	53

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 588 771	5 892 578	226 300	-3 097 752	56 370	20 666 267
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			23 466	-23 466		
Balanseras i ny räkning				56 370	-56 370	
Årets resultat					180 873	180 873
Belopp vid årets utgång	<u>17 588 771</u>	<u>5 892 578</u>	<u>249 766</u>	<u>-3 064 848</u>	<u>180 873</u>	<u>20 847 140</u>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-3 064 848
Årets resultat	180 873
Totalt	<u>-2 883 975</u>
Avsättning till yttre fond	30 992
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 914 967</u>
Summa	<u>-2 883 975</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

d

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettomsättning	2	1 758 518	1 763 641
Övriga rörelseintäkter		1 950	3 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 760 468</b>	<b>1 767 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-812 978	-940 805
Övriga externa kostnader	4	-19 355	-19 079
Personalkostnader och arvoden	5	-59 139	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 422	-466 428
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 357 894</b>	<b>-1 478 880</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>402 574</b>	<b>288 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 119	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 054	-232 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 935</b>	<b>-232 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>184 639</b>	<b>56 370</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>184 639</b>	<b>56 370</b>
Skatt		-3 766	-
<b>Årets resultat</b>		<b>180 873</b>	<b>56 370</b>

d

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	35 916 117	36 368 793
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	13 746
Summa materiella anläggningstillgångar		35 916 117	36 382 539
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 916 117</b>	<b>36 382 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		87	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 006	56 779
Summa kortfristiga fordringar		57 093	57 024
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	140 275
Summa kortfristiga placeringar		-	140 275
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	2 517 190	2 489 537
Summa kassa och bank		2 517 190	2 489 537
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 574 283</b>	<b>2 686 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 490 400</b>	<b>39 069 375</b>

d

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		23 481 349	23 481 349
Fond för yttre underhåll		249 766	226 300
Summa bundet eget kapital		23 731 115	23 707 649
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 064 848	-3 097 752
Årets resultat		180 873	56 370
Summa fritt eget kapital		-2 883 975	-3 041 382
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 847 140</b>	<b>20 666 267</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 382 325	18 090 125
Summa långfristiga skulder		17 382 325	18 090 125
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		52 696	108 925
Skatteskulder		9 549	4 009
Övriga skulder		360	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 330	199 809
Summa kortfristiga skulder		260 935	312 983
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 490 400</b>	<b>39 069 375</b>

J

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år	% föregående år
Byggnad	33 544 130	0,8%	0,8%
Tak och fasader	6 715 706	2,5%	2,5%
Värme	410 800	4,0%	4,0%
Kodlås	92 391	Helt avskrivna	10%
	<u>40 763 027</u>		
Maskiner	137 500	Helt avskrivna	10%
Inventarier	58 338	Helt avskrivna	Helt avskrivna
	<u>195 838</u>		

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

J



## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 568 761	1 568 742
Hyror	186 504	186 522
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 254	8 377
	<u>1 758 518</u>	<u>1 763 641</u>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	9 800	22 285
Städning	30 650	29 796
Tillsyn, besiktning, kontroller	843	499
Trädgårdsskötsel	444	2 794
Reparationer	33 429	31 027
Ei	28 315	30 792
Uppvärmning	281 747	377 682
Vatten	40 399	39 503
Sophämtning	23 173	22 596
Försäkringspremie	29 864	29 846
Tomträttsavgäld	110 100	110 100
Fastighetsavgift bostäder	45 441	44 121
Fastighetsskatt lokaler	1 920	-
Övriga fastighetskostnader	10 096	5 984
Kabel-tv/Bredband/IT	7 680	7 547
Förvaltningsarvode ekonomi	70 256	75 938
Panter och överlåtelser	4 418	3 170
Juridiska åtgärder	5 825	-
Övriga externa tjänster	15 405	11 594
	<u>749 805</u>	<u>845 274</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	63 173	33 000
Övrigt	-	62 531
	<u>63 173</u>	<u>95 531</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>812 978</b>	<b>940 805</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 805	2 804
Revisionarvode	16 550	16 275
<b>Summa</b>	<b>19 355</b>	<b>19 079</b>

d

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	45 000	40 000
Sociala kostnader	14 139	12 568
	<b>59 139</b>	<b>52 568</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 544 130	33 544 130
-Ombyggnad	7 218 897	7 218 897
	<b>40 763 027</b>	<b>40 763 027</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 394 234	-3 941 558
-Årets avskrivning enligt plan	-452 676	-452 676
	<b>-4 846 910</b>	<b>-4 394 234</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 916 117</b>	<b>36 368 793</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	17 192 000	16 000 000
Mark	13 800 000	9 200 000
	<b>30 992 000</b>	<b>25 200 000</b>
Bostäder	30 800 000	25 200 000
Lokaler	192 000	-
	<b>30 992 000</b>	<b>25 200 000</b>

## Not 7 Maskiner, inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	195 838	195 838
	<b>195 838</b>	<b>195 838</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 092	-168 340
-Årets avskrivning enligt plan	-13 746	-13 752
	<b>-195 838</b>	<b>-182 092</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>13 746</b>

d

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 973	4 000
Sparkonto	15 994	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 499 223	2 485 537
<b>Summa</b>	<b>2 517 190</b>	<b>2 489 537</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek		0,90%	5 000 000	-	5 000 000
Nordea Hypotek		1,44%	4 942 175	630 700	5 572 875
Nordea Hypotek		1,30%	7 440 150	77 100	7 517 250
			<b>17 382 325</b>		<b>18 090 125</b>

Amortering kommande bokslutsperiod -154 200

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

d

## Underskrifter

Stockholm 2020-03-08



Monica Karlsson  
Ordförande



Johan Dorell



Alexander Gripenstam

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11



Carina Toresson  
Toresson Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Putshyveln 5, org.nr 769609-9626.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Putshyveln 5 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 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 god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Putshyveln 5 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 grunder 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.

Stockholm den 11 mars 2020

Carina Toresson