



Välkommen till årsredovisningen för Brf Målarprinsen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-08 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
ETSNINGEN 1	1996	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 5 flerbostadshus och 20 småhus.

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 202 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 206 kvm.

Styrelsens sammansättning

K-E E Jonas Carvbo	Ordförande
Caroline Christina Kagarp	Suppleant
Gun Ingegerd Margareta Jacobson	Suppleant
Beatriz A E Eriksson Johansson	Styrelseledamot
Hampus Strömberg	Styrelseledamot
Inger Johnsson	Styrelseledamot
Ingrid Jeanette Almér	Styrelseledamot

Valberedning

Helen Andersson (smk) och Frank Ljungh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Lill-Marit Anderson Internrevisor

Linus Nilsson Auktoriserad revisor Handenrevisorerna AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Målning carportar och skärmtak

Planerade underhåll

2026 ● Trädbeskärning

Målning sophus

Byte frånluftsaggregat

Termostatinjustering undercentral

2027 ● Trappor av trä ytbehandlas

Byte frånluftsaggregat

Avtal med leverantörer

Service VVS Tyresö Rör AB

Snöröjning Trivselträdgårdar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 821 847	2 751 565	2 596 690	2 518 943
Resultat efter fin. poster	-116 172	-1 326 462	510 042	577 421
Soliditet (%)	45	45	47	-
Yttre fond	2 306 667	3 710 913	3 548 792	2 640 867
Taxeringsvärde	81 619 000	80 780 000	65 220 000	65 220 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	853	806	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	99,2	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 797	5 904	6 007	6 142
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 789	5 896	6 000	6 142
Sparande / kvm totalyta, kr	175	193	248	250
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	26	11	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	151	99	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	86	76	59	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	253	169	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,84	2,21	1,19
Räntekänslighet (%)	6,73	6,92	7,45	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Med anledning av övergång från K2 till K3 har avskrivningar ökat från 218 539 till 677 796 vilket påverkat det negativa resultatet i hög grad. Föreningen har likvida medel på totalt 2 407 461 kr och någon höjning av avgiften för 2026 har inte ansetts nödvändig.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 428 000	-	-	10 428 000
Fond, yttre underhåll	3 710 913	-1 728 275	324 029	2 306 667
Kapitaltillskott	856 000	-	103 000	959 000
Balanserat resultat	2 660 194	401 813	-324 029	2 737 978
Årets resultat	-1 326 462	1 326 462	-116 172	-116 172
Eget kapital	16 328 645	0	-13 172	16 345 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 062 007
Årets resultat	-116 172
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 029
Totalt	2 621 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	2 621 806

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	2 821 847	2 751 565
Övriga rörelseintäkter	3	102	625
Summa rörelseintäkter		2 821 950	2 752 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 597 681	-3 166 014
Övriga externa kostnader	9	-194 931	-163 167
Personalkostnader	10	-42 666	-67 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 796	-218 539
Summa rörelsekostnader		-2 513 074	-3 615 483
RÖRELSERESULTAT		308 876	-863 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 651	78 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-445 699	-541 792
Summa finansiella poster		-425 048	-463 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 172	-1 326 462
ÅRETS RESULTAT		-116 172	-1 326 462

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	33 467 097	33 852 590
Markanläggningar	13	216 935	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 684 032	33 852 590
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 686 832	33 855 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 070	14 838
Övriga fordringar	16	224 772	220 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	77 477	72 683
Summa kortfristiga fordringar		313 319	308 121
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 067 382	1 067 484
SBC klientmedel i SHB		1 340 079	962 303
Summa kassa och bank		2 407 461	2 029 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 720 780	2 337 908
SUMMA TILLGÅNGAR		36 407 611	36 193 297

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 428 000	10 428 000
Fond för yttre underhåll		2 306 667	3 710 913
Kapitaltillskott		959 000	856 000
Summa bundet eget kapital		13 693 667	14 994 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 737 978	2 660 194
Årets resultat		-116 172	-1 326 462
Summa fritt eget kapital		2 621 806	1 333 732
SUMMA EGET KAPITAL		16 315 473	16 328 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 392 000	7 812 000
Summa långfristiga skulder		7 392 000	7 812 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 169 000	11 092 000
Leverantörsskulder		650 818	98 239
Skatteskulder		459 060	440 620
Övriga kortfristiga skulder		6 677	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	414 583	421 793
Summa kortfristiga skulder		12 700 138	12 052 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 407 611	36 193 297

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	308 876	-863 293
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	677 796	218 539
	986 672	-644 754
Erhållen ränta	3 410	78 623
Erlagd ränta	-459 541	-557 957
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	530 541	-1 124 088
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 043	109 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	584 328	73 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 126 912	-940 956
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-509 238	-216 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-509 238	-216 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	103 000	0
Amortering av lån	-343 000	-331 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-331 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	377 674	-1 488 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 029 787	3 518 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 407 461	2 029 787

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Målarprinsen 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Byggnad	12,50 %
Stomme och grund	1,23 %
Yttertak	4,31 %
Fasader	4,31 %
Fönster	4,31 %
Stamledningar VA	4,31 %
Stamledningar Värme	1,72 %
Styr & övervakning	8,62 %
Ventilation	17,25 %
El	4,31 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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	2 712 648	2 633 544
Årsavgift bostäder, kap tillsk	46 958	50 136
El, moms	0	47 615
Elintäkter laddstolpe moms	40 692	0
Pantsättningsavgift	12 238	9 458
Överlåtelseavgift	8 232	10 030
Administrativ avgift	1 078	784
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	2 821 847	2 751 565

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	102	625
Summa	102	625

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Gårdkostnader	5 700	4 634
Gemensamma utrymmen	0	4 433
Snöröjning/sandning	62 416	58 541
Serviceavtal	7 500	7 500
Fordon	0	3 017
Förbrukningsmaterial	6 090	6 622
Summa	81 706	84 747

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Vind	31 494	24 000
Dörrar och lås/porttele	53 031	3 256
VVS	26 919	11 870
Värmeanläggning/undercentral	32 501	0
Ventilation	25 088	11 350
Balkonger/altaner	11 234	0
Mark/gård/utemiljö	11 300	45 998
Garage/parkering	30 684	0
Vattenskada	6 201	4 413
Summa	228 452	100 887

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	88 850
Tak	0	1 639 425
Summa	0	1 728 275

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 675	83 247
Uppvärmning	453 547	484 494
Vatten	274 302	242 582
Sophämtning/renhållning	77 717	88 541
Summa	870 241	898 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 887	95 864
Kabel-TV	46 436	34 278
Fastighetsskatt	235 960	223 100
Summa	417 283	353 242

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	52 250	25 000
Revisionsarvoden internrevisor	999	999
Styrelseomkostnader	0	1 618
Fritids och trivselkostnader	200	1 652
Föreningskostnader	5 229	5 515
Förvaltningsarvode enl avtal	92 195	88 469
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	9 996	15 480
Administration	6 284	4 954
Konsultkostnader	15 994	9 450
Bostadsrätterna Sverige	5 610	0
Summa	194 931	163 167

På grund av ändrad redovisningsprincip för periodisering inkluderar revisionsarvodet både upplupen kostnad för år 2025 och den betalda fakturan avseende år 2024.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 568	54 600
Arbetsgivaravgifter	10 098	13 163
Summa	42 666	67 763

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	445 661	541 600
Kostnadsränta skatter och avgifter	38	192
Summa	445 699	541 792

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 788 745	41 572 745
Årets inköp	292 303	216 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 081 048	41 788 745
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 936 155	-7 717 616
Årets avskrivning	-677 796	-218 539
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 613 951	-7 936 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 467 097	33 852 590
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 980 000	39 180 000
Taxeringsvärde mark	40 639 000	41 600 000
Summa	81 619 000	80 780 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 803	131 803
Årets inköp	216 935	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	348 738	131 803
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-131 803	-131 803
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 803	-131 803
Utgående restvärde enligt plan	216 935	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 760	14 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 760	14 760
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 760	-14 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 760	-14 760
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	224 772	220 600
Summa	224 772	220 600

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 050	13 147
Förutbet försäkr premier	43 474	47 927
Förutbet kabel-TV	11 712	11 609
Upplupna ränteintäkter	17 241	0
Summa	77 477	72 683

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-21	2,89 %	3 144 000	3 246 000
Nordea	2026-10-21	2,77 %	4 606 000	4 700 000
Nordea	2027-01-20	2,93 %	2 937 000	2 951 000
Nordea	2027-10-20	2,55 %	4 575 000	4 675 000
Nordea	2026-12-09	2,58 %	3 299 000	3 332 000
Summa			18 561 000	18 904 000
Varav kortfristig del			11 149 000	11 092 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 126 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	247	4 008
Uppl kostn el	10 800	7 003
Uppl kostnad Värme	56 712	55 909
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	0
Uppl kostn räntor	48 805	62 647
Uppl kostnad arvoden	32 142	54 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 099	14 197
Förutbet hyror/avgifter	229 778	223 329
Summa	414 583	421 793

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 913 000	27 913 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Tyresö

K-E E Jonas Carvbo
Ordförande

Beatrize A E Eriksson Johansson
Styrelseledamot

Hampus Strömberg
Styrelseledamot

Inger Johnsson
Styrelseledamot

Ingrid Jeanette Almér
Styrelseledamot

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

Handenrevisorerna AB
Linus Nilsson
Auktoriserad revisor

Lill-Marit Anderson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 21:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 21:13

DOCUMENT ID:

SJrrqIJkzl

ENVELOPE ID:

ryBH9i11Mg-SJrrqIJkzl

DOCUMENT NAME:

Brf Målarprinsen, 769600-2745 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9148a2339e300a79333a178292835dfaaf6b77a6d4d41f
db84db7bbb547800e9b3e854ec76b14bafd0a83c85611
7f89e9399b1cd4e1516ff6d270afc1815e2c8

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. INGER JOHNSON inger.json@telia.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 06:12 11.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.135.191
2. Beatrize A E Eriksson Johansson beatrize.johansson@me.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 07:10 12.05.2026 06:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.55.59
3. K-E E JONAS CARVBO jonas.carvbo@coor.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:43 11.05.2026 22:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.33.48
4. DAVID HAMPUS STRÖMBERG hampusstromberg81@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:31 12.05.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.155
5. Ingrid Jeanette Almér frkalmer@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:32 12.05.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.159
6. Linus Mikael Nilsson linus.nilsson@handenrevisorerna.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:04 12.05.2026 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.174.89.34
7. LILL-MARIT ANDERSON lil-marit@andersonhome.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:34 12.05.2026 21:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.231.193

* 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

Jag har som intern revisor granskat föreningens kontrollrutiner. Min granskning fungerar som ett komplement till den externa revisorn och syftar till att bedöma förvaltningen av föreningen.

Genom att ta del av årsredovisningen, styrelseprotokoll samt underlag för fakturor, betalningar och redovisade kostnader/intäkter har jag gjort en bedömning av förvaltningen under räkenskapsåret 2025.

Baserat på det material jag gått igenom har jag inget att anmärka. Eftersom inga större oförutsedda kostnader har uppträtt, visar årets resultat ett överskott.

Lill-Marit Anderson

Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 21:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 21:13

DOCUMENT ID:

SyeBr9o1kfe

ENVELOPE ID:

S1BH5s1Jfe-SyeBr9o1kfe

DOCUMENT NAME:

revision intern.pdf

1 page

SHA-512:

22ba6cdecdef3e02c4534709d4231fc40fe19301fb2ef0e
6c4414a00446992c3fa6307ea1ab0b863a7424f95b239c
b888f376a428ef529ca1779412930313b63

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LILL-MARIT ANDERSON	Signed	12.05.2026 21:39	eID	Swedish BankID
lil-marit@andersonhome.se	Authenticated	12.05.2026 21:38	Low	IP: 83.251.231.193

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Målarprinsen

Org.nr 769600-2745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Målarprinsen 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Målarprinsen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Handen, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linus Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 20:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 21:13

DOCUMENT ID:

BJSr9iy1fg

ENVELOPE ID:

SkxrBcskyzg-BJSr9iy1fg

DOCUMENT NAME:

Brf Målarprinsen 251231 Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

89ba7da89ba9babb8ac5f031175ac8dd94fe73b8e394d6
edcd70d5da26b4e1bf3574f045f2e8f7cc739f32814b73c
07a637c1ac0fc49f70bb5d97502e7a6ae7e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linus Mikael Nilsson	Signed	12.05.2026 20:04	eID	Swedish BankID
linus.nilsson@handenrevi sorerna.se	Authenticated	12.05.2026 20:04	Low	IP: 217.174.89.34

* 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