

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Målarprinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-09 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Marie Kristin Synnöve Adenberg	Ledamot
Lars Robert Almström	Ledamot
Helene Elisabeth Höglund	Ledamot
Inger Margareta Johnsson	Ledamot
Frank Göran Ljungh	Ledamot

Klas Göran Eskil Benjaminsson	Suppleant
Carina Marika Emet	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Klas Göran Eskil Benjaminsson, Carina Marika Emet, Helene Elisabeth Höglund, Inger Margareta Johnsson och Frank Göran Ljungh.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Linus Nilsson  
Hampus Strömberg  
Johan Kemi

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Handenrevisorerna AB

#### Valberedning

Birgitta Good  
Lena Svensson

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ETSNINGEN 1	1996	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

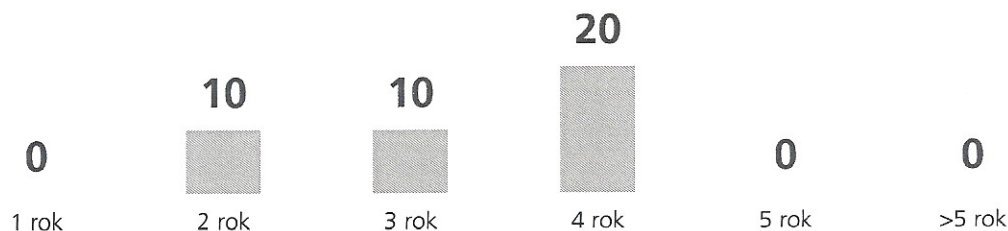
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 5 flerbostadshus och 20 småhus.  
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 206 m<sup>2</sup>, varav 3 206 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

ingen

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Målning utvändiga trappor	2017	
Reparation o målning carportar	2017	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Besiktning vindar	2018	
Missfärgningar fasader	2018	Hus 1-4
Stampolning	2018	
Målning plåtdetaljer	2018	
Målning fönster och fönsterdörrar	2018	Hus 1-4
Översyn golvvärme	2018	
Målning fönster och fönsterdörrar	2019	Hus 5-9
OVK-besiktning	2020	
Målning rännalar, skorstenar mm	2021	
Byte frånluftsfläkt	2021	
Byte värmeundercentral o termostatventiler	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

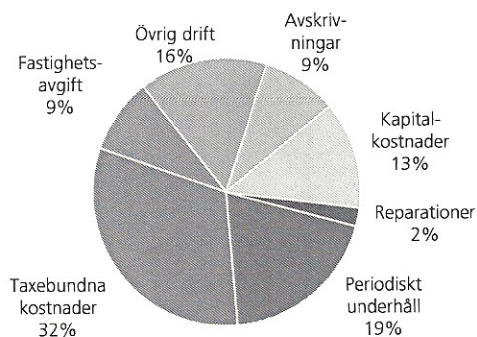
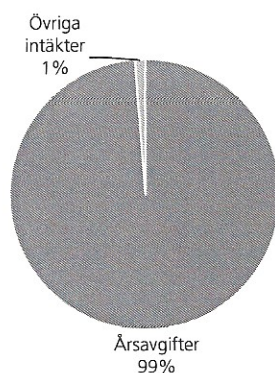
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	styrelsen ansvarar
Snöröjning Trivselträdgårdar AB	styrelsen ansvarar
Comhem TV	styrelsen ansvarar
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 611 282</b>	<b>1 655 737</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 515 256	2 485 296
Finansiella intäkter	2 924	3 779
Minskning kortfristiga fordringar	22 308	0
Ökning av kortfristiga skulder	45 140	14 388
	<b>2 585 629</b>	<b>2 503 463</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 543 426	1 766 728
Finansiella kostnader	255 248	390 343
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 611
Minskning av långfristiga skulder	260 868	362 236
	<b>2 059 542</b>	<b>2 547 918</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 137 369</b>	<b>1 611 282</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>526 087</b>	<b>-44 455</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: ~~204~~ 53.  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: ~~204~~ 53.

*JM*

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	775	775	760	761
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 674	6 756	6 869	6 990
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	5	5	4
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	122	136	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	45	40	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	122	163	209
Soliditet (%)	40	39	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	541	154	599	506
Nettoomsättning (tkr)	2 485	2 485	2 438	2 439

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 206 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 428 000	0	0	10 428 000
Kapitaltillskott	856 000	0	0	856 000
Fond för yttre underhåll	1 526 764	114 831	0	1 411 933
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 810 764</b>	<b>114 831</b>	<b>0</b>	<b>12 695 933</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 581 586	-114 831	153 608	1 542 809
Årets resultat	541 110	541 110	-153 608	153 608
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 122 696</b>	<b>426 279</b>	<b>0</b>	<b>1 696 417</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 933 460</b>	<b>541 110</b>	<b>0</b>	<b>14 392 350</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	541 110
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 696 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 831
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 122 697</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **2 122 697**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 485 297	2 485 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 959	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 515 256</b>	<b>2 485 296</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 363 608	-1 595 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 905	-93 344
Personalkostnader	Not 6	-56 913	-78 104
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 396	-178 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 721 823</b>	<b>-1 945 124</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>793 434</b>	<b>540 172</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 924	3 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 248	-390 343
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-252 324</b>	<b>-386 564</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>541 110</b>	<b>153 608</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>541 110</b>	<b>153 608</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	34 742 910	34 921 306
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 742 910</b>	<b>34 921 306</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 745 710</b>	<b>34 924 106</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 410 679	1 209 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	25 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 410 679</b>	<b>1 234 790</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		900 906	573 016
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>900 906</b>	<b>573 016</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 311 585</b>	<b>1 807 806</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 057 295</b>	<b>36 731 913</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 428 000	10 428 000
Kapitaltillskott		856 000	856 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 526 764	1 411 933
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 810 764</b>	<b>12 695 933</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 581 586	1 542 809
Årets resultat		541 110	153 608
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 122 696</b>	<b>1 696 417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 933 460</b>	<b>14 392 350</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 599 000	21 398 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 599 000</b>	<b>21 398 280</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 799 280	260 868
Leverantörsskulder		101 637	115 393
Skatteskulder		353 640	343 700
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	270 278	221 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 524 835</b>	<b>941 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 057 295</b>	<b>36 731 913</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	200år	200år
Snörasskydd	30år	30år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 485 308	2 485 308
Öresutjämning	-10	-12
	<b>2 485 297</b>	<b>2 485 296</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsersättning	29 959	0
	<b>29 959</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	24 813	25 875
	Gemensamma utrymmen	0	225
	Garage	0	3 227
	Gård	6 358	3 573
	Förbrukningsmateriel	4 154	3 765
	Fordon	0	8 325
		<b>35 325</b>	<b>44 990</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	20 304
	Entré/trapphus	0	2 725
	VVS	7 208	2 728
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 531
	Ventilation	24 967	49 574
	Elinstallationer	0	2 726
	Fasad	0	8 811
	Garage/parkering	3 650	0
	Vattenskada	8 000	67 359
		<b>43 825</b>	<b>155 758</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	43 037
	Huskropp utvändigt	75 828	0
	Tak	1 025	18 125
	Fasad	0	329 375
	Garage/parkering	307 749	108 148
		<b>384 602</b>	<b>498 685</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	14 804	14 532
	Värme	389 726	392 342
	Vatten	139 184	144 377
	Sophämtning/renhållning	83 702	80 051
		<b>627 415</b>	<b>631 302</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 665	55 638
	Kabel-TV	35 736	35 307
		<b>92 401</b>	<b>90 945</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>180 040</b>	<b>173 600</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 363 608</b>	<b>1 595 280</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Juridiska åtgärder	25 673	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 250
	Föreningskostnader	4 157	2 410
	Fritids- och trivselkostnader	994	0
	Förvaltningsarvode	67 436	65 637
	Administration	4 579	8 887
	Konsultarvode	2 606	0
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 160	5 160
		<b>122 905</b>	<b>93 344</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 399	42 199
	Löner	1 300	20 300
	Kostnadsersättningar	0	370
	Sociala kostnader	11 214	15 235
		<b>56 913</b>	<b>78 104</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	174 850	174 850
	Förbättringar	3 546	3 546
		<b>178 396</b>	<b>178 396</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	41 407 428	41 407 428
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 407 428</b>	<b>41 407 428</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 584 682	-3 406 285
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 396	-178 396
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 763 078</b>	<b>-3 584 682</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-2 901 440	-2 901 440
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-2 901 440</b>	<b>-2 901 440</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 742 910</b>	<b>34 921 306</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 176 000	22 176 000
	Taxeringsvärde mark	17 382 000	17 382 000
		<b>39 558 000</b>	<b>39 558 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 558 000	39 558 000
		<b>39 558 000</b>	<b>39 558 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	39 066	39 066
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 066</b>	<b>39 066</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-39 066	-39 066
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 066</b>	<b>-39 066</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	174 216	171 046
	Klientmedel hos SBC	1 236 463	1 038 266
		<b>1 410 679</b>	<b>1 209 312</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Lån	0	25 478
		<b>0</b>	<b>25 478</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 411 933	1 297 102
	Reservering enligt stadgar	114 831	114 831
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 526 764</b>	<b>1 411 933</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB		0	3 927 382	Löst
Nordea	1,600 %	3 320 000	3 377 486	2021-11-17
Nordea	1,000 %	3 571 280	3 608 280	2018-08-15
Nordea	0,780 %	5 192 000	5 246 000	2019-11-13
Nordea	0,850 %	5 445 000	5 500 000	2019-09-16
Nordea	1,250 %	3 870 000	0	2020-11-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>21 398 280</b>	<b>21 659 148</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 799 280	-260 868	
		<b>17 599 000</b>	<b>21 398 280</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 258 280 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	27 913 000	27 913 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	20 002	20 001
	Sociala avgifter	6 599	6 284
	Ränta	41 150	0
	Avgifter och hyror	201 527	195 037
	Revisorn	1 000	0
		<b>270 278</b>	<b>221 322</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Vindar besiktigas. Målning av fönster och fönsterdörrar samt plåtdetaljer hus 1-4.  
Missfärgningarna på hus 1-4 ska åtgärdas. Yttre trappor hus 5-9 lagas och behandlas. Stampsolning.

---

Styrelsens underskrifter

---

TYRESÖ den 16 / 4 2018



Marie Kristin Synnöve Adenberg  
Ledamot



Lars Robert Almström  
Ledamot



Helene Elisabeth Höglund  
Ledamot



Inger Margareta Johnsson  
Ledamot



Frank Göran Ljungh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2018



Linus Nilsson  
Extern revisor



Hampus Strömberg  
Intern revisor

# 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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 fortlönande 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 17 april 2018



---

Linus Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 485 300	2 485 308	2 485 300
Öresutjämning	0	-10	0
Försäkringsersättning	0	29 959	0
	<b>2 485 300</b>	<b>2 515 256</b>	<b>2 485 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-50 000	-24 813	-60 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Gård	-6 000	-6 358	-6 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 154	-4 000
Fordon	-6 000	0	-3 000
	<b>-116 000</b>	<b>-35 325</b>	<b>-73 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Entré/trapphus	-25 000	0	0
VVS	-40 000	-7 208	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-5 000
Ventilation	-50 000	-24 967	-20 000
Fasad	-25 000	0	-50 000
Garage/parkering	0	-3 650	0
Vattenskada	-35 000	-8 000	-10 000
	<b>-225 000</b>	<b>-43 825</b>	<b>-95 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-380 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	-75 828	-50 000
Tak	0	-1 025	0
Garage/parkering	0	-307 749	-120 000
	<b>-380 000</b>	<b>-384 602</b>	<b>-170 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-15 000	-14 804	-17 500
Värme	-415 000	-389 726	-449 000
Vatten	-145 000	-139 184	-153 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-83 702	-81 500
	<b>-659 000</b>	<b>-627 415</b>	<b>-701 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-58 000	-56 665	-58 000
Kabel-TV	-36 000	-35 736	-36 000
	<b>-94 000</b>	<b>-92 401</b>	<b>-94 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-185 400	-180 040	-180 100
	<b>-185 400</b>	<b>-180 040</b>	<b>-180 100</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-25 673	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-11 875	-11 500
Föreningskostnader	-4 000	-4 157	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-994	-4 000
Förvaltningsarvode	-69 200	-67 436	-67 300
Administration	-10 000	-4 579	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-2 606	0
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-5 300	-5 160	-5 300
	<b>-126 500</b>	<b>-122 905</b>	<b>-103 100</b>

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-1 300	-2 000
Styrelsearvode	-42 400	-42 400	-42 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 999	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-13 600	-11 214	-13 000
	-57 000	-56 913	-58 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-174 900	-174 850	-174 900
Förbättringar	-3 500	-3 546	-3 500
	-178 400	-178 396	-178 400
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 021 300</b>	<b>-1 721 823</b>	<b>-1 652 600</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>464 000</b>	<b>793 434</b>	<b>832 700</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	2 000	2 890	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-224 000	-255 248	-286 000
	-222 000	-252 324	-284 000
<b>RESULTAT</b>	<b>242 000</b>	<b>541 110</b>	<b>548 700</b>