



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Målarprinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2018-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

Styrelsen

| | |
|--------------------------------|------------|
| Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo | Ordförande |
| Ingrid Louise Evanni | Ledamot |
| Lisa Kerstin Victoria Karlsson | Ledamot |
| Björn Oskar Lindberg | Ledamot |
| Karin Irene Lundahl | Ledamot |

Riitta Orvokki Ahlskog Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Riitta Orvokki Ahlskog, Lisa Kerstin Victoria Karlsson och Björn Oskar Lindberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 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 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-10. Extra stämma med anledning av val ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| ETSNINGEN 1 | 1996 | Tyresö |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

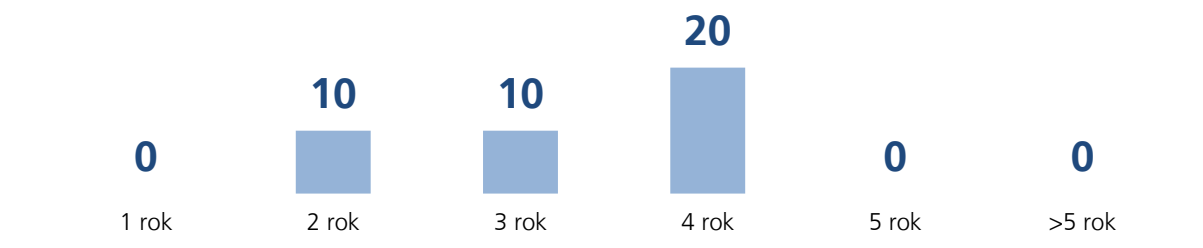
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 206 m², varav 3 206 m² 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 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2014 och 2018 .

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------------|------|-----------|
| OVK-besiktning | 2019 | |
| Rensning ventilationskanal | 2019 | |
| Målning plåtdetaljer | 2019 | Hus 5-9 |
| Målning fönster och fönsterdörrar | 2019 | Hus 5-9 |
| Rengöring fasader | 2019 | Hus 5-9 |

| Planerat underhåll | År |
|---------------------------------|------|
| Målning vindsfönster | 2020 |
| Byte fuktskadade vindsfönster | 2020 |
| Byte fläktaggregat | 2020 |
| Reparation trappor | 2020 |
| Reparation vind | 2020 |
| Målning rännalar, skorstenar mm | 2021 |
| Markarbeten/asfalt | 2021 |
| Filterbyte | 2022 |
| Trappor ytbehandlas | 2022 |
| Stamspolning | 2023 |
| Byte golvvärmefördelare | 2024 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

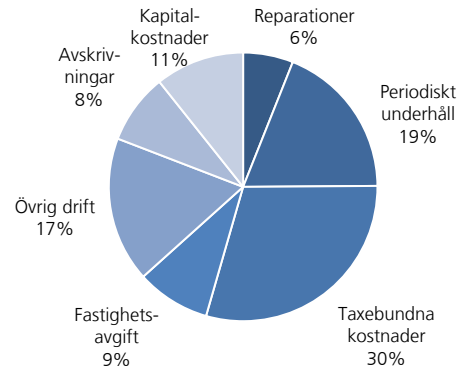
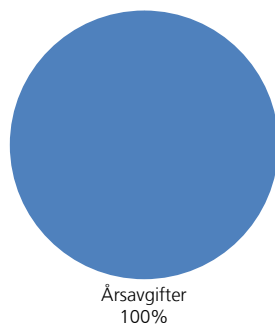
| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | styrelsen ansvarar |
| SMS Stockholms Mark Service AB | styrelsen ansvarar |
| Comhem TV | styrelsen ansvarar |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Folkfilter | styrelsen ansvarar |
| Tyresö Rör | styrelsen ansvarar |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 456 268 | 2 137 369 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 485 297 | 2 485 296 |
| Finansiella intäkter | 7 485 | 3 067 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 19 474 | 0 |
| | 2 512 256 | 2 488 362 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 717 084 | 1 674 720 |
| Finansiella kostnader | 226 155 | 209 471 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 9 089 | 6 440 |
| Minskning av långfristiga skulder | 361 000 | 252 280 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 26 552 |
| | 2 313 328 | 2 169 463 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 655 196 | 2 456 268 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 198 928 | 318 899 |

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Fasadtvätt utfört på hus 5-9.

Målning av fönster och fönsterdörrar samt plåtdetaljer gällande hus 5-9.

OVK-besiktning samt rensning av ventilationskanal.

Energideklaration.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 775 | 775 | 775 | 775 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 483 | 6 596 | 6 674 | 6 756 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 6 | 5 | 5 | 5 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 118 | 121 | 122 | 122 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 46 | 50 | 43 | 45 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 71 | 65 | 80 | 122 |
| Soliditet (%) | 42 | 41 | 40 | 39 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 371 | 426 | 541 | 154 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 485 | 2 485 | 2 485 | 2 485 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 206 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 10 428 000 | 0 | 0 | 10 428 000 |
| Kapitaltillskott | 856 000 | 0 | 0 | 856 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 772 297 | 324 029 | -402 525 | 1 850 793 |
| S:a bundet eget kapital | 13 056 297 | 324 029 | -402 525 | 13 134 793 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 2 302 938 | -324 029 | 828 300 | 1 798 667 |
| Årets resultat | 371 146 | 371 146 | -425 775 | 425 775 |
| S:a fritt eget kapital | 2 674 084 | 47 117 | 402 525 | 2 224 442 |
| S:a eget kapital | 15 730 381 | 371 146 | 0 | 15 359 235 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 371 146 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 626 968 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-324 029</u> |
| summa balanserat resultat | 2 674 085 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

| |
|------------------|
| <u>399 217</u> |
| 3 073 302 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 485 297 | 2 485 296 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 485 297 | 2 485 296 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -1 537 751 | -1 442 519 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -118 803 | -147 238 |
| Personalkostnader | Not 5 | -60 531 | -84 963 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -178 396 | -178 396 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 895 481 | -1 853 116 |
| RÖRELSERESULTAT | | 589 816 | 632 179 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 485 | 3 067 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -226 155 | -209 471 |
| Summa finansiella poster | | -218 670 | -206 404 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 371 146 | 425 775 |
| ÅRETS RESULTAT | | 371 146 | 425 775 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 34 386 117 | 34 564 513 |
| Maskiner | Not 8 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 386 117 | 34 564 513 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 34 388 917 | 34 567 313 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 988 483 | 1 387 951 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 988 483 | 1 387 951 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 856 458 | 1 248 973 |
| Summa kassa och bank | | 1 856 458 | 1 248 973 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 844 941 | 2 636 924 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 233 858 | 37 204 238 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 428 000 | 10 428 000 |
| Kapitaltillskott | | 856 000 | 856 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 772 297 | 1 850 793 |
| Summa bundet eget kapital | | 13 056 297 | 13 134 793 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 302 938 | 1 798 667 |
| Årets resultat | | 371 146 | 425 775 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 674 084 | 2 224 442 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 15 730 381 | 15 359 235 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 13 365 000 | 10 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 365 000 | 10 500 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 7 420 000 | 10 646 000 |
| Leverantörsskulder | | 52 338 | 42 302 |
| Skatteskulder | | 371 500 | 363 020 |
| Övriga skulder | | 7 008 | 503 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 287 631 | 293 177 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 138 477 | 11 345 002 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 37 233 858 | 37 204 238 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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

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.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Snörasskydd | 30 år | 30 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 485 308 | 2 485 308 |
| Öresutjämning | -11 | -12 |
| | 2 485 297 | 2 485 296 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 990 |
| | Snöröjning/sandning | 41 000 | 27 969 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 43 750 | 0 |
| | Gård | 386 | 6 131 |
| | Förbrukningsmateriel | 901 | 7 557 |
| | Fordon | 2 600 | 0 |
| | | 88 637 | 42 647 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 1 863 |
| | Vind | 0 | 2 500 |
| | Entré/trapphus | 2 898 | 0 |
| | Lås | 495 | 0 |
| | VVS | 11 801 | 20 641 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 8 227 | 3 168 |
| | Ventilation | 81 618 | 0 |
| | Elinstallationer | 12 969 | 0 |
| | Tak | 5 081 | 29 481 |
| | Garage/parkering | 0 | 11 647 |
| | Vattenskada | 5 678 | 0 |
| | | 128 767 | 69 300 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 87 617 | 0 |
| | VVS | 0 | 40 000 |
| | Tak | 120 200 | 38 725 |
| | Fasad | 0 | 75 875 |
| | Fönster | 191 400 | 247 925 |
| | | 399 217 | 402 525 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 18 268 | 17 242 |
| | Värme | 379 553 | 389 122 |
| | Vatten | 145 990 | 161 665 |
| | Sophämtning/renhållning | 85 495 | 86 340 |
| | | 629 306 | 654 368 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 66 067 | 54 227 |
| | Kabel-TV | 37 237 | 36 472 |
| | | 103 304 | 90 699 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 188 520 | 182 980 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 537 751 | 1 442 519 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Medlemsinformation | 120 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 750 | 13 750 |
| | Föreningskostnader | 2 837 | 6 645 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 2 580 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 986 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 72 178 | 69 978 |
| | Administration | 4 383 | 5 275 |
| | Konsultarvode | 18 189 | 43 750 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 360 | 5 260 |
| | | 118 803 | 147 238 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 45 128 | 65 797 |
| | Löner | 1 400 | 1 600 |
| | Sociala kostnader | 14 003 | 17 566 |
| | | 60 531 | 84 963 |

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 174 850 | 174 850 |
| | Förbättringar | 3 546 | 3 546 |
| | | 178 396 | 178 396 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 41 407 428 | 41 407 428 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 41 407 428 | 41 407 428 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 941 475 | -3 763 078 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -178 396 | -178 396 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 119 871 | -3 941 475 |
| | Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion | | |
| | Vid årets början | -2 901 440 | -2 901 440 |
| | Utgående nedskrivning | -2 901 440 | -2 901 440 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 34 386 117 | 34 564 513 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 31 732 000 | 29 132 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 21 976 000 | 20 982 000 |
| | | 53 708 000 | 50 114 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 53 708 000 | 50 114 000 |
| | | 53 708 000 | 50 114 000 |

| Not 8 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 14 760 | 14 760 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 14 760 | 14 760 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -14 760 | -14 760 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -14 760 | -14 760 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 24 306 | 24 306 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 24 306 | 24 306 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -24 306 | -24 306 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -24 306 | -24 306 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 189 745 | 180 656 |
| | Klientmedel hos SBC | 798 738 | 1 207 295 |
| | | 988 483 | 1 387 951 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 850 793 | 1 526 764 |
| | Reservering enligt stadgar | 324 029 | 324 029 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande | -402 525 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 772 297 | 1 850 793 |

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 1,600 % | 3 240 000 | 3 280 000 | 2022-01-22 |
| Nordea | 1,150 % | 5 000 000 | 5 136 000 | 2022-10-19 |
| Nordea | 0,850 % | 3 470 000 | 3 510 000 | 2020-08-19 |
| Nordea | 1,250 % | 3 790 000 | 3 830 000 | 2020-11-18 |
| Nordea | 1,030 % | 5 285 000 | 5 390 000 | 2021-09-15 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 20 785 000 | 21 146 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -7 420 000 | -10 646 000 | |
| | | 13 365 000 | 10 500 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 585 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 913 000 | 27 913 000 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 44 035 | 42 400 |
| Sociala avgifter | 13 836 | 13 322 |
| Ränta | 39 835 | 34 928 |
| Avgifter och hyror | 189 925 | 201 527 |
| Revisorn | 0 | 1 000 |
| | 287 631 | 293 177 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av vindsfönster hus 5-9.

Byte av fläktaggregat enligt OVK-besiktning.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 15 / 5 2020



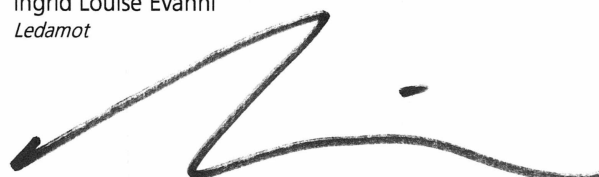
Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo
Ordförande



Ingrid Louise Evanni
Ledamot



Lisa Kerstin Victoria Karlsson
Ledamot



Björn Oskar Lindberg
Ledamot



Karin Irene Lundahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Målarprinsen för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 29 maj 2020



Linus Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 485 000 | 2 485 308 | 2 485 000 |
| Öresutjämning | 0 | -11 | 0 |
| | 2 485 000 | 2 485 297 | 2 485 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel gård beställning | 0 | 0 | -8 000 |
| Snöröjning/sandning | -70 000 | -41 000 | -60 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -43 750 | -45 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 0 | -25 000 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Garage | -3 000 | 0 | -3 000 |
| Gård | -10 000 | -386 | -6 000 |
| Serviceavtal | -20 000 | 0 | -20 000 |
| Förbrukningsmateriel | -10 000 | -901 | -6 000 |
| Fordon | -1 000 | -2 600 | -1 000 |
| | -115 000 | -88 637 | -175 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -100 000 | 0 | -100 000 |
| Vind | -20 000 | 0 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -2 898 | -70 000 |
| Lås | 0 | -495 | 0 |
| VVS | -20 000 | -11 801 | -5 000 |
| Värmeanläggning/undercentral | -5 000 | -8 227 | -5 000 |
| Ventilation | -100 000 | -81 618 | -5 000 |
| Elinstallationer | 0 | -12 969 | 0 |
| Tak | -10 000 | -5 081 | -5 000 |
| Fasad | 0 | 0 | -140 000 |
| Vattenskada | -35 000 | -5 678 | -35 000 |
| | -290 000 | -128 767 | -365 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | -87 617 | 0 |
| Entré/trapphus | -50 000 | 0 | 0 |
| VVS | 0 | 0 | -45 000 |
| Ventilation | -115 000 | 0 | 0 |
| Tak | 0 | -120 200 | -60 000 |
| Fönster | -190 000 | -191 400 | -280 000 |
| | -355 000 | -399 217 | -385 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -18 000 | -18 268 | -16 000 |
| Värme | -406 000 | -379 553 | -406 000 |
| Vatten | -162 000 | -145 990 | -145 000 |
| Sophämtning/renhållning | -90 000 | -85 495 | -88 000 |
| | -676 000 | -629 306 | -655 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -57 000 | -66 067 | -60 000 |
| Kabel-TV | -38 000 | -37 237 | -38 000 |
| | -95 000 | -103 304 | -98 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -189 000 | -188 520 | -190 000 |
| | -189 000 | -188 520 | -190 000 |

| | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Medlemsinformation | 0 | -120 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -15 000 | -13 750 | -14 000 |
| Föreningskostnader | -7 000 | -2 837 | -7 000 |
| Styrelseomkostnader | -3 000 | 0 | -1 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | -1 986 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -74 000 | -72 178 | -71 000 |
| Administration | -7 000 | -4 383 | -8 000 |
| Konsultarvode | 0 | -18 189 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000 | -5 360 | -6 000 |
| | -112 000 | -118 803 | -108 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Lön - fastighetsskötsel | -6 000 | -1 400 | -2 000 |
| Styrelsearvode | -43 000 | -45 129 | -43 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | -1 000 | 1 | -1 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -15 000 | -14 003 | -14 000 |
| | -65 000 | -60 531 | -60 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -175 000 | -174 850 | -175 000 |
| Förbättringar | -4 000 | -3 546 | -4 000 |
| | -179 000 | -178 396 | -179 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 076 000 | -1 895 481 | -2 215 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 409 000 | 589 816 | 270 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 2 000 | 7 485 | 3 000 |
| Låneräntor | -212 000 | -226 155 | -212 000 |
| | -210 000 | -218 670 | -209 000 |
| RESULTAT | 199 000 | 371 146 | 61 000 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE