

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Målarprinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2018 och 2047.
- 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 2018-10-12 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
Annika Lena Birgitta Jovert	Ledamot
Lisa Kerstin Victoria Karlsson	Ledamot
Björn Oskar Lindberg	Ledamot

Beatrice Ann Elisabeth Johansson	Suppleant
Inger Margareta Johnsson	Suppleant

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

Marie Kristin Synnöve Adenberg, Lars Robert Almström, Beatrice Ann Elisabeth Johansson, Inger Margareta Johnsson och Annika Lena Birgitta Jovert.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Linus Nilsson	Ordinarie Extern	Handenrevisorerna AB
Hampus Strömberg	Ordinarie Intern	
Johan Kemi	Suppleant Intern	

### Valberedning

Birgitta Good	Sammanställande
Lena Svensson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-25. Extra stämma med anledning av justering av stadgar samt en sänkning av avsättning till fond för yttre underhåll.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ETSNINGEN 1	1996	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

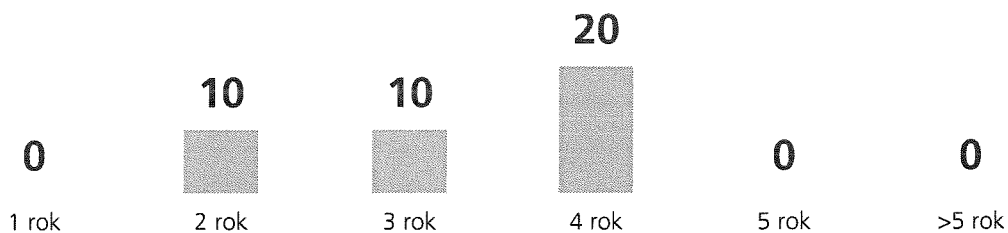
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 5 flerbostadshus och 20 småhus.  
Värdeåret är 1996.

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 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2014 och 2018 .

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning plåtdetaljer	2018	Hus 1-4
Stamspolning	2018	
Missfärgningar fasader	2018	Hus 1-4
Besiktning vindar	2018	
Målning fönster och fönsterdörrar	2018	Hus 1-4

Planerat underhåll	År	Kommentar
Missfärgning fasader	2019	Hus 5-9
Målning plåtdetaljer	2019	Hus 5-9
Målning fönster och fönsterdörrar	2019	Hus 5-9
Rensning ventilationskanal	2019	
Reparation trappor	2019	Hus 5-9
OVK-besiktning	2019	
Reparation vind	2019	
Markarbeten/asfalt	2021	
Målning ränndalar, skorstenar mm	2021	
Trappor ytbehandlas	2022	
Stamspolning	2023	

### 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

### Föreningens ekonomi

Med anledning av förmånlig ränta på våra lån och bra offerter vad avser nödvändiga reparationer har vi kunnat placera det likvida överskottet på bankkonton med ränta och bankgaranti.

Vi har ett bankkonto hos SBAB med ett saldo på 648 958 kr. Dessutom ytterligare ett konto hos SBAB som är bundet t o m 2020-08-17 på 300 000 kr

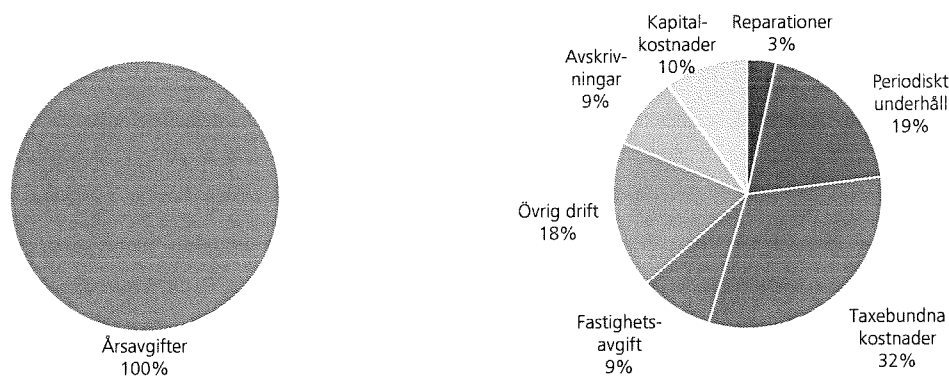
Vi har även ett konto på Marginalen Bank där vi har 300 014 kr

På klientmedelskontot hos SBC kvarstår 1 207 295 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 137 369</b>	<b>1 611 282</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 485 296	2 515 256
Finansiella intäkter	3 067	2 924
Minskning kortfristiga fordringar	0	22 308
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 140
	<b>2 488 362</b>	<b>2 585 629</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 674 720	1 543 426
Finansiella kostnader	209 471	255 248
Ökning av kortfristiga fordringar	6 440	0
Minskning av långfristiga skulder	252 280	260 868
Minskning av kortfristiga skulder	26 552	0
	<b>2 169 463</b>	<b>2 059 542</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 456 268</b>	<b>2 137 369</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>318 899</b>	<b>526 087</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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Fuktmätning samt besiktning av vindar. Målning av fönster och fönsterdörrar samt plåtdetaljer gällande hus 1-4. Fasadvätt utförd på hus 1-4. Stampsplöjning.

## Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	775	775	775	760
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 596	6 674	6 756	6 869
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	5	5	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	122	122	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	43	45	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	80	122	163
Soliditet (%)	41	40	39	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	426	541	154	599
Nettoomsättning (tkr)	2 485	2 485	2 485	2 438

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	1 850 793	324 029	0	1 526 764
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 134 793</b>	<b>324 029</b>	<b>0</b>	<b>12 810 764</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 798 667	-324 029	541 110	1 581 586
Årets resultat	425 775	425 775	-541 110	541 110
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 224 442</b>	<b>101 746</b>	<b>0</b>	<b>2 122 696</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 359 235</b>	<b>425 775</b>	<b>0</b>	<b>14 933 460</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	425 775
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 122 697
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-324 029</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 224 443</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>402 525</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 626 968</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 485 296	2 485 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	29 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 485 296</b>	<b>2 515 256</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 442 519	-1 363 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 238	-122 905
Personalkostnader	Not 6	-84 963	-56 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 396	-178 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 853 116</b>	<b>-1 721 823</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>632 179</b>	<b>793 434</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 067	2 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 471	-255 248
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 404</b>	<b>-252 324</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>425 775</b>	<b>541 110</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>425 775</b>	<b>541 110</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	34 564 513	34 742 910
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 564 513</b>	<b>34 742 910</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 567 313</b>	<b>34 745 710</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 387 951	1 410 679
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 387 951</b>	<b>1 410 679</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 248 973	900 906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 248 973</b>	<b>900 906</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 636 924</b>	<b>2 311 585</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 204 238</b>	<b>37 057 295</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<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	1 850 793	1 526 764
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 134 793</b>	<b>12 810 764</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 798 667	1 581 586
Årets resultat		425 775	541 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 224 442</b>	<b>2 122 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 359 235</b>	<b>14 933 460</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 500 000	17 599 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 500 000</b>	<b>17 599 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 646 000	3 799 280
Leverantörsskulder		42 302	101 637
Skatteskulder		363 020	353 640
Övriga skulder		503	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	293 177	270 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 345 002</b>	<b>4 524 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 204 238</b>	<b>37 057 295</b>

## 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	2018	2017
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	2018	2017
	Årsavgifter	2 485 308	2 485 308
	Öresutjämning	-12	-10
		<b>2 485 296</b>	<b>2 485 297</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	0	29 959
		<b>0</b>	<b>29 959</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	990	0
	Snöröjning/sandning	27 969	24 813
	Gård	6 131	6 358
	Förbrukningsmateriel	7 557	4 154
		<b>42 647</b>	<b>35 325</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 863	0
	Vind	2 500	0
	VVS	20 641	7 208
	Värmeanläggning/undercentral	3 168	0
	Ventilation	0	24 967
	Tak	29 481	0
	Garage/parkering	11 647	3 650
	Vattenskada	0	8 000
		<b>69 300</b>	<b>43 825</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	40 000	0
	Huskropp utvändigt	0	75 828
	Tak	38 725	1 025
	Fasad	75 875	0
	Fönster	247 925	0
	Garage/parkering	0	307 749
		<b>402 525</b>	<b>384 602</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	17 242	14 804
	Värme	389 122	389 726
	Vatten	161 665	139 184
	Sophämtning/renhållning	86 340	83 702
		<b>654 368</b>	<b>627 415</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 227	56 665
	Kabel-TV	36 472	35 736
		<b>90 699</b>	<b>92 401</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>182 980</b>	<b>180 040</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 442 519</b>	<b>1 363 608</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	0	25 673
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	11 875
	Föreningskostnader	6 645	4 157
	Styrelseomkostnader	2 580	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	994
	Förvaltningsarvode	69 978	67 436
	Administration	5 275	4 579
	Konsultarvode	43 750	2 606
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 260	5 160
		<b>147 238</b>	<b>122 905</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 797	44 399
	Löner	1 600	1 300
	Sociala kostnader	17 566	11 214
		<b>84 963</b>	<b>56 913</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	174 850	174 850
	Förbättringar	3 546	3 546
		<b>178 396</b>	<b>178 396</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 763 078	-3 584 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 396	-178 396
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 941 475</b>	<b>-3 763 078</b>
	<b>Ackumulerad 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>34 564 513</b>	<b>34 742 910</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 132 000	22 176 000
	Taxeringsvärde mark	20 982 000	17 382 000
		<b>50 114 000</b>	<b>39 558 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 114 000	39 558 000
		<b>50 114 000</b>	<b>39 558 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 760	14 760
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 760</b>	<b>14 760</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 760	-14 760
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 760</b>	<b>-14 760</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 306	24 306
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 306</b>	<b>24 306</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 306	-24 306
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 306</b>	<b>-24 306</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	180 656	174 216
	Klientmedel hos SBC	1 207 295	1 236 463
		<b>1 387 951</b>	<b>1 410 679</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2018-12-31** **2017-12-31**

Vid årets början	1 526 764	1 411 933
Reservering enligt stadgar	324 029	114 831
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 850 793</b>	<b>1 526 764</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	1,600 %	3 280 000	3 320 000	2022-01-22
Nordea	0,700 %	5 136 000	5 192 000	2019-11-13
Nordea	0,850 %	3 510 000	3 571 280	2020-08-19
Nordea	1,250 %	3 830 000	3 870 000	2020-11-18
Nordea	0,850 %	5 390 000	5 445 000	2019-09-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 146 000</b>	<b>21 398 280</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 646 000	-3 799 280	
		<b>10 500 000</b>	<b>17 599 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 991 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastighetsinteckningar	27 913 000	27 913 000
------------------------	------------	------------

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER **2018-12-31** **2017-12-31**

Arvoden	42 400	20 002
Sociala avgifter	13 322	6 599
Ränta	34 928	41 150
Avgifter och hyror	201 527	201 527
Revisorn	1 000	1 000
	<b>293 177</b>	<b>270 278</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Målning av fönster och fönsterdörrar samt plåtdetaljer gällande hus 5-9. Fasadvätt utförs på hus 5-9. OVK-besiktning. Trappor hus 5-9 lagas och ytbehandlas. Rensning av ventilationskanaler. Vindar besiktigas och felaktigheter åtgärdas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

TYRESÖ den 12 / 4 2019



Marie Kristin Synnöve Adenberg  
*Ledamot*



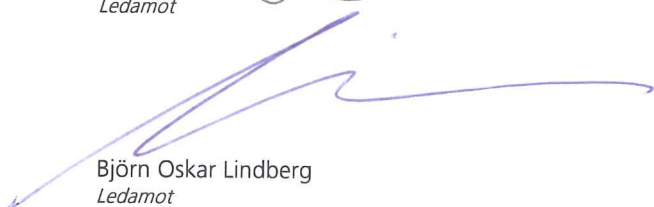
Lars Robert Almström  
*Ledamot*



Annika Lena Birgitta Jovert  
*Ledamot*



Lisa Kerstin Victoria Karlsson  
*Ledamot*



Björn Oskar Lindberg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, avsiktlig 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 2018 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 13 maj 2019



---

Linus Nilsson  
Auktoriserad revisor