

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Målarprinsen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Målarprinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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

Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo	Ledamot
Anna Helena Elisabeth Ericson	Ledamot
Helene Elisabeth Höglund	Ledamot
Inger Margareta Johnsson	Ledamot
Frank Göran Ljungh	Ledamot

Marie Kristin Synnöve Adenberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Kristin Synnöve Adenberg, Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo och Anna Helena Elisabeth Ericson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Birgitta Good
Elisabeth Höglund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

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.

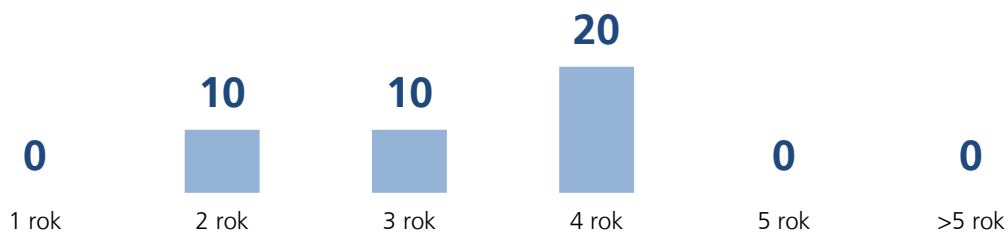
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 206 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 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Hus 1 fått fasader och tak reparerat	2016	
Reparation utvändiga trappor	2016	
Reparation carportar	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Filterbyte i samtliga lägenheter	2017	
Målning plåtdetaljer	2017	Kan ev utföras senare
Översyn golvvärme	2017	
Målning carportar	2017	
Fönster och fönsterdörrar	2017	Kan ev utföras senare
Målning utv trappor o väggar hus 5-9	2017	
Besiktning vindar	2017-2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

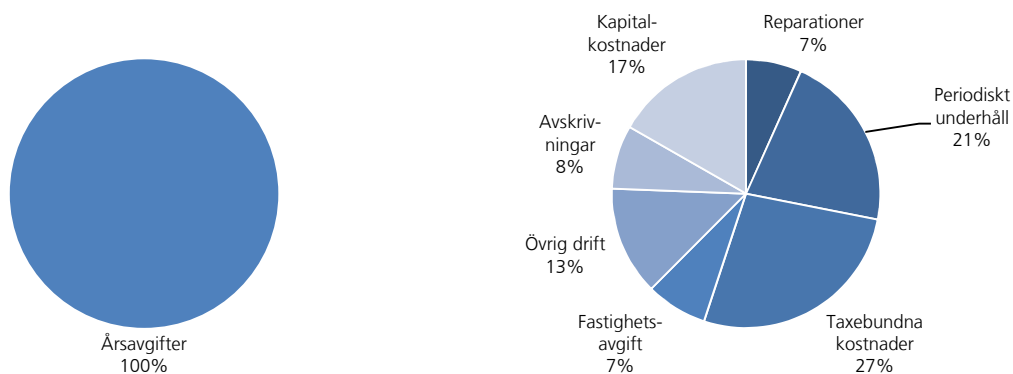
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	styrelsen ansvarar
Snöröjning Trivselträdgårdar AB	styrelsen ansvarar
Comhem TV	styrelsen ansvarar
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 655 737	1 227 202
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 485 296	2 568 423
Finansiella intäkter	3 779	4 659
Ökning av kortfristiga skulder	14 388	41 378
	2 503 463	2 614 459
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 766 728	1 272 116
Finansiella kostnader	390 343	523 317
Ökning av kortfristiga fordringar	28 611	906
Minskning av långfristiga skulder	362 236	389 585
	2 547 918	2 185 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 611 282	1 655 737
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-44 455	428 535

*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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Fasaderna på hus 1 har putsats om.

Carportarna har fått gavelspetsarna inbyggda och ruttet virke har bytts ut.

Yttre trappor på "flerfamiljshusen" har reparerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	760	761	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 756	6 869	6 990	7 110
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	4	5
Värmekostnad/m ² totalyta	122	136	113	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	40	45	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	163	209	237
Soliditet (%)	39	39	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	154	599	506	216
Nettoomsättning (tkr)	2 485	2 438	2 439	2 384

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	1 411 933	114 831	0	1 297 102
S:a bundet eget kapital	12 695 933	114 831	0	12 581 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 542 809	-114 831	599 252	1 058 388
Årets resultat	153 608	153 608	-599 252	599 252
S:a fritt eget kapital	1 696 417	38 777	0	1 657 640
S:a eget kapital	14 392 350	153 608	0	14 238 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	153 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 657 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 831
summa balanserat resultat	1 696 418

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 696 418
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 485 296	2 437 669
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	130 754
Summa rörelseintäkter		2 485 296	2 568 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 595 280	-1 132 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 344	-91 385
Personalkostnader	Not 6	-78 104	-48 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 396	-178 396
Summa rörelsekostnader		-1 945 124	-1 450 512
RÖRELSERESULTAT		540 172	1 117 910
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 779	4 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 343	-523 317
Summa finansiella poster		-386 564	-518 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 608	599 252
ÅRETS RESULTAT		153 608	599 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 921 306	35 099 703
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	34 921 306	35 099 703	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 924 106	35 102 503	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 209 312	1 253 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 478	0
Summa kortfristiga fordringar	1 234 790	1 253 761	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		573 016	569 888
Summa kassa och bank	573 016	569 888	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 807 806	1 823 650	
SUMMA TILLGÅNGAR	36 731 913	36 926 153	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 428 000	10 428 000
Kapitaltillskott		856 000	856 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 411 933	1 297 102
Summa bundet eget kapital		12 695 933	12 581 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 542 809	1 058 388
Årets resultat		153 608	599 252
Summa fritt eget kapital		1 696 417	1 657 640
SUMMA EGET KAPITAL		14 392 350	14 238 742
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 398 280	21 651 472
Summa långfristiga skulder		21 398 280	21 651 472
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	260 868	369 912
Leverantörsskulder		115 393	100 059
Skatteskulder		343 700	336 680
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	221 322	229 287
Summa kortfristiga skulder		941 282	1 035 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 731 913	36 926 153

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	200år	200år
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Snörasskydd	30år	30år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 485 308	2 437 558
Öresutjämning	-12	110
	2 485 296	2 437 669

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	130 748
Övriga intäkter	0	6
	0	130 754

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	21 250
	Snöröjning/sandning	25 875	33 751
	Gemensamma utrymmen	225	0
	Garage	3 227	0
	Gård	3 573	3 289
	Förbrukningsmateriel	3 765	1 653
	Fordon	8 325	4 916
		44 990	64 859
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 304	0
	Entré/trapphus	2 725	0
	Lås	0	1 978
	VVS	2 728	9 364
	Värmeanläggning/undercentral	1 531	0
	Ventilation	49 574	0
	Elinstallationer	2 726	0
	Tak	0	12 500
	Fasad	8 811	0
	Vattenskada	67 359	133 700
		155 758	157 542
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	43 037	0
	Tak	18 125	0
	Fasad	329 375	0
	Garage/parkering	108 148	0
		498 685	0
	Taxebundna kostnader		
	El	14 532	16 039
	Värme	392 342	436 973
	Vatten	144 377	129 102
	Sophämtning/renhållning	80 051	63 346
		631 302	645 460
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 638	58 998
	Kabel-TV	35 307	35 174
		90 945	94 172
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 600	170 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 595 280	1 132 133
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	596
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 000
	Föreningskostnader	2 410	2 453
	Styrelseomkostnader	0	260
	Fritids- och trivselkostnader	0	617
	Förvaltningsarvode	65 637	63 066
	Administration	8 887	9 233
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 160	5 160
		93 344	91 385

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 199	42 199
	Löner	20 300	1 900
	Kostnadsersättningar	370	0
	Sociala kostnader	15 235	4 499
		78 104	48 598
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	174 850	174 850
	Förbättringar	3 546	3 546
		178 396	178 396
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-3 406 285	-3 227 889
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 396	-178 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 584 682	-3 406 285
	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	34 921 306	35 099 703
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 176 000	21 176 000
	Taxeringsvärde mark	17 382 000	16 885 000
		39 558 000	38 061 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 558 000	38 061 000
		39 558 000	38 061 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 066	39 066
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 066	39 066
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 066	-39 066
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 066	-39 066
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	171 046	167 913
	Klientmedel hos SBC	1 038 266	1 085 848
		1 209 312	1 253 761
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Lån*	25 478	0
		25 478	0
	*En avi är bokförd 2016 som avser 2017.		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 297 102	1 182 919
	Reservering enligt stadgar	114 831	114 183
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	0	0
	Vid årets slut	1 411 933	1 297 102

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,730 %	0	5 614 376	Löst
SBAB	2,910 %	3 927 382	4 012 762	2017-01-13
Nordea	2,650 %	3 377 486	3 448 966	2017-01-18
Nordea	1,000 %	3 608 280	3 645 280	2018-08-15
Nordea	0,780 %	5 246 000	5 300 000	2017-11-15
Nordea	0,850 %	5 500 000	0	2019-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		21 659 148	22 021 384	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 868	-369 912	
		21 398 280	21 651 472	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 354 808 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	27 913 000	27 913 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari 2017 kom det till föreningens kännedom att en medlem byggt på yta vilken inte är upplåten med bostadsrätt. Styrelsen har därefter uppmanat medlemmen att återställa ytan till ursprungligt skick. Återställandet kommer att ske under styrelsens överinseende men beräknat färdigställande är för dagen inte känt.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	20 001	21 200
Sociala avgifter	6 284	4 015
Ränta	0	13 579
Förutbetalda avgifter och hyror	195 037	190 493
	221 322	229 287

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 2 / 5 2017



Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo
Ledamot



Anna Helena Elisabeth Ericson
Ledamot



Helene Elisabeth Höglund
Ledamot



Inger Margareta Johnsson
Ledamot

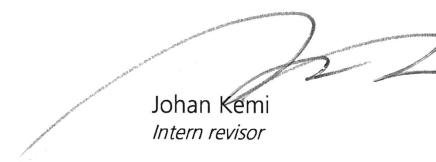


Frank Göran Ljungh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017



Linus Nilsson
Extern revisor



Johan Kemi
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 2016.

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 2016-12-31 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 revisions sed 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. Risker 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 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 2016 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Handen den 16 maj 2017



Linus Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 485 300	2 485 308	2 485 308
Öresutjämning	0	-12	0
	2 485 300	2 485 296	2 485 308
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-60 000	-25 875	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	-225	0
Garage	0	-3 227	0
Gård	-6 000	-3 573	-6 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 765	-4 000
Fordon	-3 000	-8 325	-3 000
	-73 000	-44 990	-73 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-20 304	0
Entré/trapphus	0	-2 725	0
VVS	-10 000	-2 728	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-1 531	0
Ventilation	-20 000	-49 574	0
Elinstallationer	0	-2 726	0
Tak	0	0	-10 000
Fasad	-50 000	-8 811	0
Vattenskada	-10 000	-67 359	-10 000
Övrigt	0	0	-60 000
	-95 000	-155 758	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-43 037	0
Huskropp utvändigt	-50 000	0	-50 000
Tak	0	-18 125	0
Fasad	0	-329 375	-300 000
Garage/parkering	-120 000	-108 148	-200 000
	-170 000	-498 685	-550 000
Taxebundna kostnader			
El	-17 500	-14 532	-17 000
Värme	-449 000	-392 342	-440 000
Vatten	-153 000	-144 377	-150 000
Sophämtning/renhållning	-81 500	-80 051	-80 000
	-701 000	-631 302	-687 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-55 638	-60 200
Kabel-TV	-36 000	-35 307	-36 000
	-94 000	-90 945	-96 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-180 100	-173 600	-173 625
	-180 100	-173 600	-173 625
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-11 250	-10 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 410	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-67 300	-65 637	-65 000
Administration	-10 000	-8 887	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 160	-5 300
	-103 100	-93 344	-99 300

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	-1 400	-2 000
Lön - övrigt	0	-18 900	0
Styrelsearvode	-42 000	-41 200	-43 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-999	-1 000
Bilersättning skattefri	0	-370	0
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-15 235	-13 300
	-58 000	-78 104	-59 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-174 900	-174 850	-174 850
Förbättringar	-3 500	-3 546	-3 546
	-178 400	-178 396	-178 396
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 652 600	-1 945 124	-1 996 821
RÖRELSERESULTAT	832 700	540 172	488 487
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	3 161	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	574	0
Låneräntor	-286 000	-389 381	-445 000
Räntekostnader skattekonto	0	-962	0
	-284 000	-386 564	-442 000
RESULTAT	548 700	153 608	46 487