



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Målarprinsen



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- 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 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
Christopher Eino Nestori Daun	Ledamot
Ingrid Louise Evanni	Ledamot
Karin Irene Lundahl	Ledamot
Mathias Storm	Ledamot

Lisa Kerstin Victoria Karlsson	Suppleant
Guy Tengnér	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo, Ingrid Louise Evanni, Lisa Kerstin Victoria Karlsson, Karin Irene Lundahl och Guy Tengnér.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linus Nilsson
Hampus Strömberg
Johan Kemi

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Handenrevisorerna AB

Valberedning

Robert Almström
Annika Jovert

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

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.

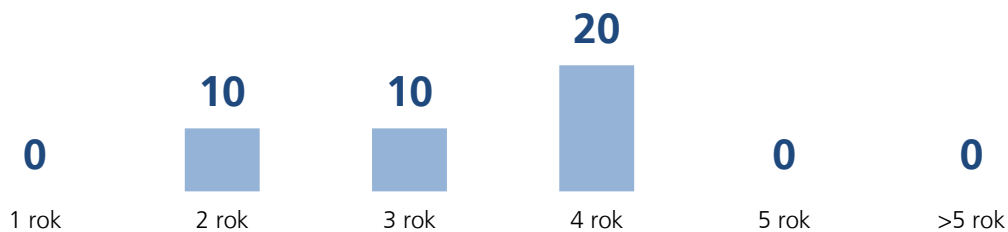
Värdeåret är 1996.

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
Inga underhållsarbeten utförda 2020		Pga Corona

Planerat underhåll	År
Byte fuktskadade vindsfönster	2021
Reparation trappor	2021
Byte vissa fläktaggregat	2021
Målning vindsfönster	2021
Reparation vind	2021
Målning rännalar, skorstenar mm	2021
Filterbyte	2022
Markarbeten/asfalt	2022
Byte vissa fläktaggregat	2023
Stamspolning	2023
Byte golvvärmefördelare	2024
Byte vissa fläktaggregat	2025
Mark-trädbeskärning	2025
OVK-besiktning	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

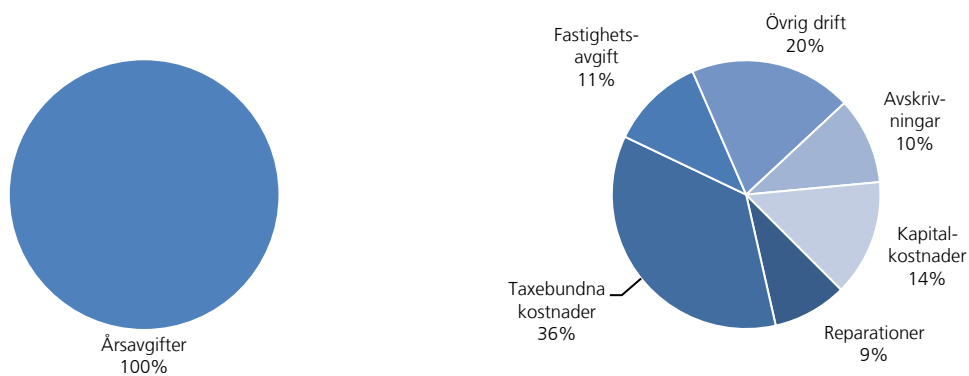
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	styrelsen ansvarar
SMS Stockholms Mark Service AB	styrelsen ansvarar
Comhem TV	styrelsen ansvarar
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Folkfilter	styrelsen ansvarar
Tyresö Rör	styrelsen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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 655 196	2 456 268
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 282 368	2 485 297
Finansiella intäkter	9 648	7 485
Minskning kortfristiga fordringar	1 221	0
Ökning av kortfristiga skulder	52 884	19 474
	2 346 121	2 512 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 297 467	1 717 084
Finansiella kostnader	240 131	226 155
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 089
Minskning av långfristiga skulder	300 000	361 000
	1 837 598	2 313 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 163 720	2 655 196
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	508 524	198 928

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Inga underhållsarbeten har utförts under 2020 endast smärre reparationer.

Avgiftsbefrielse december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	712	775	775	775
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 390	6 483	6 596	6 674
Elkostnad/m ² totalyta	4	6	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	112	118	121	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	46	50	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	71	65	80
Soliditet (%)	43	42	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	576	371	426	541
Nettoomsättning (tkr)	2 282	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	2 073 080	700 000	-399 217	1 772 297
S:a bundet eget kapital	13 357 080	700 000	-399 217	13 056 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 373 301	-700 000	770 363	2 302 938
Årets resultat	576 022	576 022	-371 146	371 146
S:a fritt eget kapital	2 949 323	-123 978	399 217	2 674 084
S:a eget kapital	16 306 403	576 022	0	15 730 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	576 022
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 073 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-700 000</u>
summa balanserat resultat	2 949 323

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>2 949 323</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 282 368	2 485 297
Summa rörelseintäkter		2 282 368	2 485 297
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 127 227	-1 537 751
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 455	-118 803
Personalkostnader	Not 5	-60 784	-60 531
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-178 396	-178 396
Summa rörelsekostnader		-1 475 863	-1 895 481
RÖRELSERESULTAT		806 505	589 816
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 648	7 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 131	-226 155
Summa finansiella poster		-230 483	-218 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		576 022	371 146
ÅRETS RESULTAT		576 022	371 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	34 207 721	34 386 117
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 207 721	34 386 117
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 210 521	34 388 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 086 171	988 483
Summa kortfristiga fordringar		1 086 171	988 483
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 266 073	1 856 458
Summa kassa och bank		2 266 073	1 856 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 352 244	2 844 941
SUMMA TILLGÅNGAR		37 562 764	37 233 858

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 428 000	10 428 000
Kapitaltillskott		856 000	856 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 073 080	1 772 297
Summa bundet eget kapital		13 357 080	13 056 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 373 301	2 302 938
Årets resultat		576 022	371 146
Summa fritt eget kapital		2 949 323	2 674 084
SUMMA EGET KAPITAL		16 306 403	15 730 381
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 046 000	13 365 000
Summa långfristiga skulder		15 046 000	13 365 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 439 000	7 420 000
Leverantörsskulder		101 198	52 338
Skatteskulder		384 080	371 500
Övriga skulder		0	7 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	286 083	287 631
Summa kortfristiga skulder		6 210 361	8 138 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 562 764	37 233 858

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 485 308	2 485 308
Årsavgifter - bortfall	-202 930	0
Öresutjämning	-10	-11
	2 282 368	2 485 297

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	16 625	41 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	43 750
	Gård	1 924	386
	Serviceavtal	20 000	0
	Förbrukningsmateriel	14 743	901
	Fordon	3 201	2 600
		56 493	88 637
	Reparationer		
	Entré/trapphus	5 573	2 898
	Lås	1 957	495
	VVS	22 037	11 801
	Värmeanläggning/undercentral	14 543	8 227
	Ventilation	0	81 618
	Elinstallationer	0	12 969
	Tak	7 344	5 081
	Fönster	31 724	0
	Vattenskada	70 589	5 678
		153 767	128 767
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	87 617
	Tak	0	120 200
	Fönster	0	191 400
		0	399 217
	Taxebundna kostnader		
	El	13 485	18 268
	Värme	359 309	379 553
	Vatten	168 619	145 990
	Sophämtning/renhållning	71 296	85 495
		612 708	629 306
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 025	66 067
	Kabel-TV	37 674	37 237
		108 699	103 304
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	195 560	188 520
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 127 227	1 537 751

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	0
	Medlemsinformation	0	120
	Hysesförluster	4 179	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	13 750
	Föreningskostnader	1 313	2 837
	Fritids- och trivselkostnader	1 090	1 986
	Förvaltningsarvode	73 292	72 178
	Förvaltningsarvodena övriga	1 138	0
	Administration	3 610	4 383
	Konsultarvode	0	18 189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		109 455	118 803

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 258	45 128
	Löner	3 300	1 400
	Sociala kostnader	13 226	14 003
		60 784	60 531

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	174 850	174 850
	Förbättringar	3 546	3 546
		178 396	178 396

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 119 871	-3 941 475
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 396	-178 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 298 267	-4 119 871
	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	34 207 721	34 386 117
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 732 000	31 732 000
	Taxeringsvärde mark	21 976 000	21 976 000
		53 708 000	53 708 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 708 000	53 708 000
		53 708 000	53 708 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	188 524	189 745
	Klientmedel hos SBC	897 647	798 738
		1 086 171	988 483

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 772 297	1 850 793
	Reservering enligt stadgar	700 000	324 029
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-399 217	-402 525
	Vid årets slut	2 073 080	1 772 297

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,600 %	3 200 000	3 240 000	2022-01-12
Nordea	1,030 %	5 225 000	5 285 000	2021-09-15
Nordea	1,020 %	3 430 000	3 470 000	0001-01-01
Nordea	1,150 %	4 940 000	5 000 000	2022-10-19
Nordea	0,890 %	3 690 000	3 790 000	2023-12-07
Summa skulder till kreditinstitut		20 485 000	20 785 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 439 000	-7 420 000	
		15 046 000	13 365 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 115 000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 913 000	27 913 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	44 494	44 035
Sociala avgifter	13 980	13 836
Ränta	26 470	39 835
Avgifter och hyror	201 139	189 925
	286 083	287 631

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade arbeten under 2020 har fått skjutas fram pga Coronapandemin. Flera stora underhållsarbeten utförs istället under 2021 (se Planerat underhåll)

Installation av laddstolpar för elbilar utförs i alla carportar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den / 2021



Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo
Ordförande



Christopher Eino Nestori Daun
Ledamot



Ingrid Louise Evanni
Ledamot



Karin Irene Lundahl
Ledamot



Mathias Storm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 15 april 2021



Linus Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 485 000	2 485 308	2 485 000
Årsavgifter - bortfall	0	-202 930	0
Öresutjämning	0	-10	0
	2 485 000	2 282 368	2 485 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-70 000	-16 625	-70 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage/parkering	0	0	-3 000
Gård	-3 000	-1 924	-10 000
Serviceavtal	-7 000	-20 000	-20 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-14 743	-10 000
Fordon	-3 000	-3 201	-1 000
	-85 000	-56 493	-115 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-100 000
Vind	0	0	-20 000
Entré/trapphus	0	-5 573	0
Lås	0	-1 957	0
VVS	0	-22 037	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-15 000	-14 543	-5 000
Ventilation	-82 000	0	-100 000
Tak	-7 500	-7 344	-10 000
Fönster	0	-31 724	0
Vattenskada	-40 000	-70 589	-35 000
	-144 500	-153 767	-290 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-410 000	0	-50 000
Ventilation	-65 000	0	-115 000
Tak	-150 000	0	0
Fönster	-71 000	0	-190 000
	-696 000	0	-355 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-13 485	-18 000
Värme	-395 000	-359 309	-406 000
Vatten	-146 000	-168 619	-162 000
Sophämtning/renhållning	-89 000	-71 296	-90 000
	-650 000	-612 708	-676 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-71 025	-57 000
Kabel-TV	-40 000	-37 674	-38 000
	-110 000	-108 699	-95 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-189 000	-195 560	-189 000
	-189 000	-195 560	-189 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-613	0
Hysesförluster	0	-4 179	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 750	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 313	-7 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 090	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-73 292	-74 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 138	0
Administration	-5 000	-3 610	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	-112 000	-109 455	-112 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-3 000	-2 000	-6 000
Lön - övrigt	0	-1 300	0
Styrelsearvode	-43 000	-43 259	-43 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-999	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-13 226	-15 000
	-61 000	-60 784	-65 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-175 000	-174 850	-175 000
Förbättringar	-47 750	-3 546	-4 000
	-222 750	-178 396	-179 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 270 250	-1 475 863	-2 076 000
RÖRELSERESULTAT	214 750	806 505	409 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 500	9 615	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-220 000	-240 131	-212 000
	-214 500	-230 483	-210 000
RESULTAT	250	576 022	199 000

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