

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Målarprinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 Kassaflöde.

- 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 att höjas.

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 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Karl Magnus Andersson	Ledamot
Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo	Ledamot
Anna Helena Elisabeth Ericsson	Ledamot
Inger Margareta Johnsson	Ledamot
Frank Göran Ljungh	Ledamot

Anna Maria Carvbo                      Suppleant

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

Karl Magnus Andersson, Anna Maria Carvbo, Inger Margareta Johnsson och Frank Göran Ljungh.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Linus Nilsson	Ordinarie Extern	Handenrevisorerna AB
Hannah Cardinal	Ordinarie Intern	Avflyttad 2015
Johan Kemi	Suppleant Intern	

### Valberedning

Jonas Carvbo  
Elisabeth Höglund

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ETSNINGEN 1	1996	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

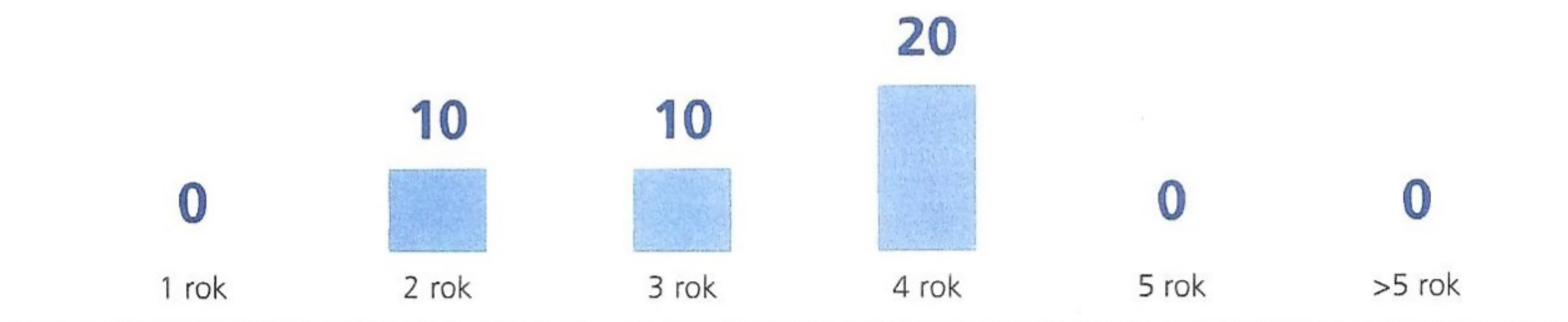
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 5 flerbostadshus och 20 småhus.  
Värdeåret är 1996.

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:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2012-04-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Borttagning träd	2015	
Lås sophus	2015	
Justering takpannor	2014 - 2015	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Filterbyte i samtliga lägenheter	2016	
Reparation fasader hus 1	2016	
Missfärgningar fasader åtgärdas	2016	
Målning sophus	2016	
Reparation och målning carportar	2016	
Fönster och fönsterdörrar	2016	Kan ev utföras senare
Utv trappor o väggar hus 5-9	2016	
Målning plåt detaljer	2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

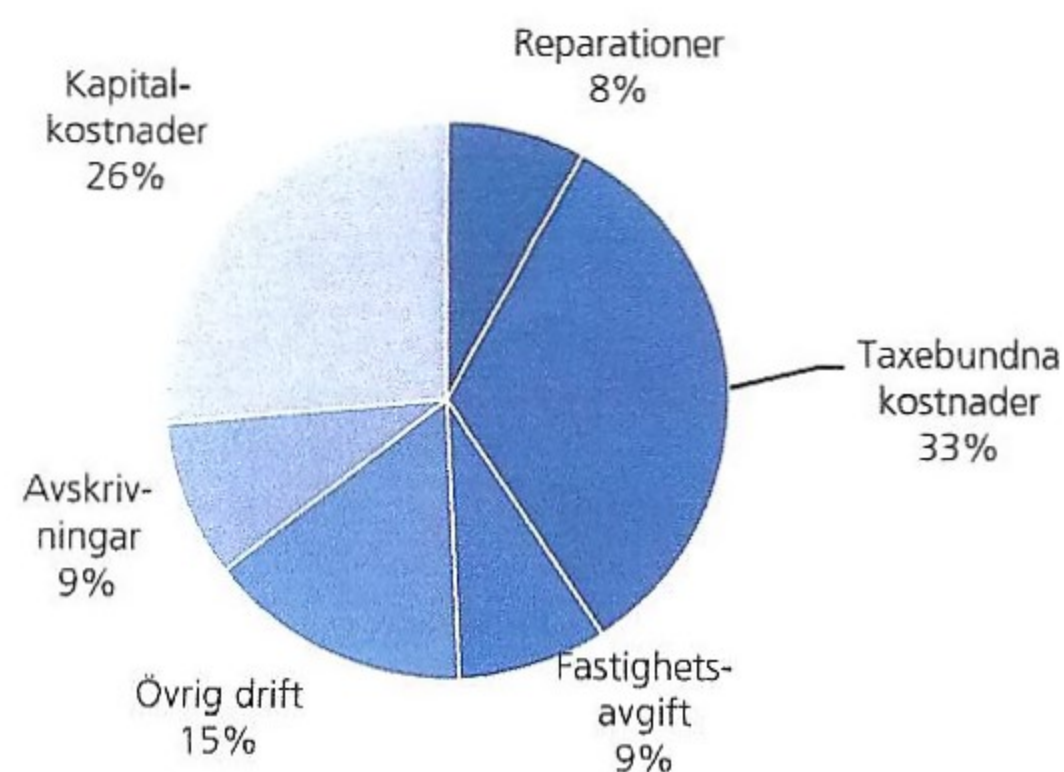
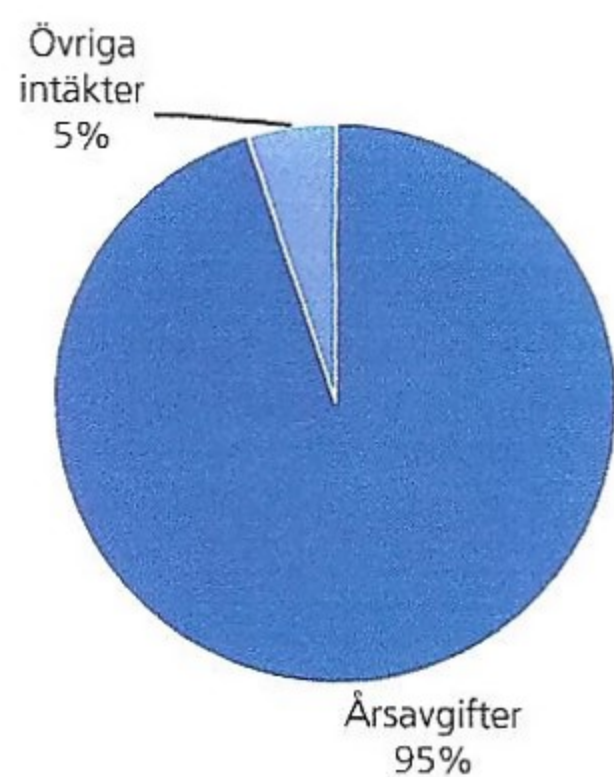
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

## KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 227 202</b>	<b>924 370</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 568 423	2 439 297
Finansiella intäkter	4 659	10 301
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 958
Kapitaltillskott	0	41 000
Ökning av kortfristiga skulder	41 378	0
	<b>2 614 459</b>	<b>2 522 556</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 272 116	1 085 950
Finansiella kostnader	523 317	669 712
Ökning av kortfristiga fordringar	906	0
Minskning av långfristiga skulder	389 585	383 485
Minskning av kortfristiga skulder	0	80 578
	<b>2 185 924</b>	<b>2 219 725</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 655 737</b>	<b>1 227 202</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>428 535</b>	<b>302 832</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 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### Händelser efter året

En av föreningens lägenheter har drabbats av en vattenskada på vinden beroende på ett takläckage. Föreningens försäkring täcker inte denna typ av skador. Föreningens kostnader för att åtgärda skadan kommer att belasta 2016 års resultat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	760	761	743	743
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 869	6 990	7 110	7 274
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	4	5	4
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	113	125	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	45	41	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	163	209	237	274
Soliditet (%)	39	37	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	599	506	216	154
Nettoomsättning (tkr)	2 438	2 439	2 384	2 380

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	599 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 172 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 183
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 657 641</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 657 641</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 437 669	2 439 297
Övriga rörelseintäkter	Not 2	130 754	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 568 423</b>	<b>2 439 297</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 132 133	-953 259
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 385	-83 545
Personalkostnader	Not 5	-48 598	-49 146
Avskrivningar	Not 6	-178 396	-187 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 450 512</b>	<b>-1 273 860</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 117 910</b>	<b>1 165 437</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 659	10 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 317	-669 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-518 658</b>	<b>-659 411</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>599 252</b>	<b>506 026</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 7	35 099 703	35 278 099
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 099 703</b>	<b>35 278 099</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 102 503</b>	<b>35 280 899</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 253 761	828 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 253 761</b>	<b>828 818</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		569 888	565 391
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>569 888</b>	<b>565 391</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 823 650</b>	<b>1 394 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 926 153</b>	<b>36 675 108</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 428 000	10 428 000
Kapitaltillskott		856 000	856 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 297 102	1 182 919
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 581 102</b>	<b>12 466 919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 058 388	666 545
Årets resultat		599 252	506 026
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 657 640</b>	<b>1 172 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 238 742</b>	<b>13 639 490</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 651 472	22 041 057
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 651 472</b>	<b>22 041 057</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	369 912	369 912
Leverantörsskulder		100 059	45 087
Skatteskulder		336 680	332 260
Övriga skulder		0	280
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	229 287	247 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 035 938</b>	<b>994 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 926 153</b>	<b>36 675 108</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	27 913 000	27 913 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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	2015	2014
Byggnader	200år	200år
Kabel-TV	Fullt avskriven	10år
Snörasskydd	30år	30år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 437 558	2 439 185
	Öresutjämning	110	112
		<b>2 437 669</b>	<b>2 439 297</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	130 748	0
	Övriga intäkter	6	0
		<b>130 754</b>	<b>0</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 250	0
	Snöröjning/sandning	33 751	16 125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 875
	Myndighetstillsyn	0	2 025
	Gård	3 289	9 533
	Förbrukningsmateriel	1 653	5 483
	Fordon	4 916	994
		<b>64 859</b>	<b>39 035</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	1 978	0
	VVS	9 364	0
	Tak	12 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 512
	Vattenskada	133 700	11 748
		<b>157 542</b>	<b>13 260</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	9 074
	Fönster	0	6 875
		<b>0</b>	<b>15 949</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 039	12 026
	Värme	436 973	363 843
	Vatten	129 102	143 474
	Sophämtning/renhållning	63 346	77 668
		<b>645 460</b>	<b>597 011</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 998	77 463
	Kabel-TV	35 174	43 960
		<b>94 172</b>	<b>121 423</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>170 100</b>	<b>166 580</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 132 133</b>	<b>953 259</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Medlemsinformation	596	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	3 750
	Föreningskostnader	2 453	1 897
	Styrelseomkostnader	260	0
	Fritids- och trivselkostnader	617	960
	Förvaltningsarvode	63 066	61 468
	Administration	9 233	5 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 160	10 320
		<b>91 385</b>	<b>83 545</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 199	41 200
	Löner	1 900	1 800
	Sociala kostnader	4 499	6 146
		<b>48 598</b>	<b>49 146</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	174 850	174 850
	Förbättringar	3 546	13 060
		<b>178 396</b>	<b>187 910</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	41 407 428	41 407 428
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 407 428</b>	<b>41 407 428</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 227 889	-3 039 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 396	-187 910
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 406 285</b>	<b>-3 227 889</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-2 901 440	-2 901 440
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-2 901 440</b>	<b>-2 901 440</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 099 703</b>	<b>35 278 099</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 176 000	21 392 000
	Taxeringsvärde mark	16 885 000	16 885 000
		<b>38 061 000</b>	<b>38 277 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 061 000	38 277 000
		<b>38 061 000</b>	<b>38 277 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	39 066	39 066
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 066</b>	<b>39 066</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-39 066	-39 066
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 066</b>	<b>-39 066</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	167 913	167 007
	Klientmedel hos SBC	1 085 848	661 811
		<b>1 253 761</b>	<b>828 818</b>

<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<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	1 297 102	114 183	0	1 182 919
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 581 102</b>	<b>114 183</b>	<b>0</b>	<b>12 466 919</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserat resultat	1 058 388	-114 183	506 026	666 545
	Årets resultat	599 252	599 252	-506 026	506 026
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 657 640</b>	<b>485 069</b>	<b>0</b>	<b>1 172 571</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 238 742</b>	<b>599 252</b>	<b>0</b>	<b>13 639 490</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 182 919	1 249 749
Reservering enligt stadgar	114 183	80 150
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande	0	-146 980
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 297 102</b>	<b>1 182 919</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,730 %	5 614 376	5 736 428	2016-10-12
SBAB	2,910 %	4 012 762	4 098 142	2017-01-13
SBAB	3,300 %	0	3 673 030	Löst
Nordea	2,650 %	3 448 966	3 520 446	2017-01-18
Handelsbanken	1,230 %	0	5 382 923	2015-12-01
Nordea	1,000 %	3 645 280	0	2018-08-15
Nordea	0,780 %	5 300 000	0	2017-11-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 021 384</b>	<b>22 410 969</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-369 912	-369 912	
		<b>21 651 472</b>	<b>22 041 057</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 986 824 kr.

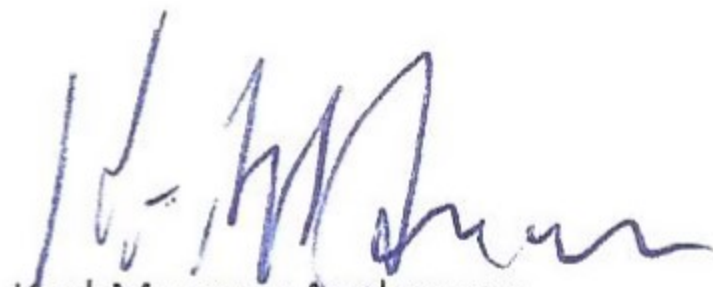
<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	21 200	21 200
	Sociala avgifter	4 015	4 015
	Ränta	13 579	12 740
	Förutbetalda avgifter och hyror	190 493	209 067
		<b>229 287</b>	<b>247 022</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

TYRESÖ den 15 14 2016

  
Karl Magnus Andersson  
Ledamot

  
Karl-Erik Emanuel Jonas Carvbo  
Ledamot


  
Anna Helena Elisabeth Ericsson  
Ledamot

  
Inger Margareta Johnsson  
Ledamot

  
Frank Göran Ljungh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Linus Nilsson  
Extern revisor

  
Johan Kemi  
Intern revisor (suppleant)