

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Målaren

Org.nr. 717600-2843

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Målaren för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar


Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mälaren för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2015-05-06

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Målaren

717600-2843

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Målaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-12-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Salabacke 22:1 bebyggdes 1957 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 163 lägenheter och 5 lokaler, varav 5 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 49 garage och 49 p-platser.

Total bostadsyta: 9 105 kvm

Total lokalyta: 719,4 kvm (inkl förrådsyta)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-22 bestått av:

Ordinarie	Johan Haraldsson	Ordf.
	Petter Bykvist	
	Mikael Fridh	
	Malin Jansson	
	Sinikka Gustafsson	

Suppleanter	Jonas Milton
-------------	--------------

Fram till föreningsstämman var Katarina Eklund ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Linda Sandler	Folkesson Råd & Revision
-----------	---------------	--------------------------

Suppleant	Karin Hübinett	Folkesson Råd & Revision
-----------	----------------	--------------------------

Valberedning	Hans Öqvist	
	Mårten Sandberg	

Sammanställande 

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fasadrenovering	1987
Takrenovering	1993
Fönsterrenovering	1996
Belysning gård	1998
Säkerhetsdörrar	1998
Trapphusmålning	1998
Helspolning av avloppsstammar	2000
Fuktisolering av källarytterväggar mm	2001
Lekplats	2002
Motorvärmare	2002
Ventilation lokal	2002-2003
Elrenovering i allmänna utrymmen	2003-2005
Lås till postfack	2003
Renovering hyreslokal	2004-2005
Elrenovering i lägenheterna	2005-2007
Stamrenovering	2005-2008
Ventilation i lägenheterna	2008-2009
Låsbyte	2011
Tvättstugor	2013-2014
Portbyte	2014

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts i mars 2015.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2014 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 334 551 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 140 757 kronor.


- Renoverat tvättstugan på Murargatan 10
- Byggt ett tak över porten på Murargatan 12
- Byte portar
- Byte av plåttak på utbyggnaderna mot gården på Verkmästargatan 11-17
- Sotning och OVK
- Målat om källargångar
- Hemsidan har kommit upp

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 25 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 9 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 197 (200) medlemmar. 

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Urban Strömberg.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Urban Strömberg
Trappstädning har ombesörjts av Mellansvenska Städ.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 520,9 kvm lokalytor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	6 491	6 497	6 485	6 488
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-506	461	174	-198
Soliditet (%)	8,0	9,5	7,5	6,9
Kassalikviditet (%)	256,1	291,5	161,5	250,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	167	167	171
Ianspråkstagande yttre repfond (tkr)	348	332	69	66
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	847	995	1 161	1 063
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	645	645	645	645
Lån kronor per kvm yta	2 658	2 707	2 901	2 962

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 151 872
årets förlust	-505 642
	646 230
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 121
i ny räkning överföres	446 109
	646 230

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 490 630	6 496 573
Övriga rörelseintäkter		47 521	47 546
Summa rörelseintäkter		6 538 151	6 544 119
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 298 968	-3 057 362
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-206 406	-244 921
Personalkostnader	6	-801 880	-689 292
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 865	-1 108 416
Summa rörelsekostnader		-6 167 119	-5 099 990
Rörelseresultat		371 032	1 444 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 354	78 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-899 028	-1 061 069
Summa finansiella poster		-876 674	-983 024
Resultat efter finansiella poster		-505 642	461 105
Resultat före skatt		-505 642	461 105
Årets resultat		-505 642	461 105



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 174 539	26 034 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		705	165
Övriga fordringar	8	3 165 628	4 160 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	226 801	200 600
Summa kortfristiga fordringar		3 393 134	4 361 196
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 102 889	6 212
Summa omsättningstillgångar		4 496 023	4 367 408
SUMMA TILLGÅNGAR		29 670 562	30 401 812

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		665 691	665 691
Upplåtelseavgifter		209 959	209 959
Yttre reparationsfond		846 968	995 262
Summa bundet eget kapital		1 722 618	1 870 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 151 872	542 473
Årets resultat	11	-505 642	461 105
Summa fritt eget kapital		646 230	1 003 578
Summa eget kapital		2 368 848	2 874 490
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 546 382	26 028 978
Summa långfristiga skulder		25 546 382	26 028 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		562 596	562 596
Leverantörsskulder		212 499	147 425
Skatteskulder		17 466	13 579
Övriga skulder	13	94 017	104 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	868 754	669 956
Summa kortfristiga skulder		1 755 332	1 498 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 670 562	30 401 812
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		34 198 300	34 198 300
Summa ställda säkerheter		34 198 300	34 198 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>ef</i>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	8-40 år
Markanläggningar	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	365 040	371 400
Hysesintäkter garage och p-platser	259 200	259 200
Hysesintäkter övriga	24 469	15 838
Årsavgifter bostäder	5 868 492	5 868 492
Hysesbortfall ./.	-26 931	-18 717
Debiterade avgifter	360	360
Övriga ersättningar och intäkter	6 826	5 880
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	40 695	41 666
	6 538 151	6 544 119

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	334 551	111 958
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 140 757	348 415
	1 475 308	460 373

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel / städning entreprenad	140 988	138 255
Obligatorisk ventilationskontroll	201 319	0
Besiktning / Serviceavtal	9 550	9 550
Yttre skötsel / Snöröjning	2 584	9 450
Fastighetsel	221 404	247 760
Uppvärmning	1 299 070	1 260 218
Vatten	221 415	223 141
Sophämtning	163 989	162 123
Fastighetsförsäkring	118 636	111 434
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 390	0
Kabel-TV / Internet	211 246	208 987
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	226 070	226 070
	2 823 661	2 596 988

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	29 511	27 863
Revisionsarvode	13 975	13 625
Förvaltningsarvode	96 916	90 440
Övriga externa tjänster/kostnader	34 924	41 682
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 080	71 311
	206 406	244 921

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	80 000	75 000
Löner till fastighetsskötare	387 536	307 411
Löner/arvode vicevärd	54 000	54 000
Sociala avgifter	160 216	135 290
Särskild löneskatt	3 321	3 183
Uttagsskatt	105 155	99 124
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	6 538	15 284
Övriga personalkostnader	5 114	0
	801 880	689 292

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	44 480 976	44 480 976
Markanläggningar	2 092 765	2 092 765
Mark	1 712 000	1 712 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 285 741	48 285 741
Ingående avskrivningar	-22 251 337	-21 142 921
Årets avskrivningar	-859 865	-1 108 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 111 202	-22 251 337
Utgående redovisat värde	25 174 539	26 034 404
Taxeringsvärden byggnader	48 216 000	48 216 000
Taxeringsvärden mark	18 491 000	18 491 000
	66 707 000	66 707 000

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	3 409	7 685
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 162 219	4 152 746
	3 165 628	4 160 431

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 665	119 513
Förutbetald renhållningsavgift	27 469	0
Förutbetald kabel-TV	52 840	52 217
Förutbetald vattenavgift	18 827	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	28 870
	226 801	200 600

g

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	665 691	209 959	995 262	542 473	461 105
Disposition av föregående års resultat:			-148 294	609 399	-461 105
Årets resultat					-505 642
Belopp vid årets utgång	665 691	209 959	846 968	1 151 872	-505 642

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 200 121 /-348 415 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-505 642	461 105
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	859 865	1 108 416
Likviditet från resultatet	354 223	1 569 521
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB) exkl ISS avräkningskonto	-22 465	-29 673
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	256 987	-5 157
Likviditet från rörelsekapitalet	234 522	-34 830
Akkumulerad likviditet från rörelsen	588 745	1 534 691
Amortering lån	-482 596	-2 088 337
Likviditet från investeringar och lån	-482 596	-2 088 337
Årets kassaflöde	106 149	-553 646
Likvida medel		
Kassa och bank	1 102 889	6 212
Avräkning ISS Facility Services AB	3 162 219	4 152 746
Likvida medel vid årets slut	4 265 108	4 158 958

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,880	2018-10-25	5 764 981	5 904 737
Swedbank Hypotek AB	2,890	2019-02-25	4 225 000	4 300 000
Swedbank Hypotek AB	3,480	2017-03-24	4 225 000	4 300 000
Swedbank Hypotek AB	3,350	2017-11-24	5 130 000	5 220 000
Swedbank Hypotek AB	1,831	löpande/3mån	6 763 997	6 866 837
			26 108 978	26 591 574
Kortfristig del av långfristig skuld			-562 596	-562 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 295 998 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	28 798	41 905
Källskatter	31 414	30 050
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	33 805	32 833
	94 017	104 788

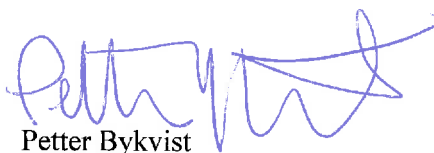
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	58 497	0
Upplupna sociala avgifter	21 701	3 184
Upplupna räntekostnader	154 901	55 910
Förskottsbetalda hyror och avgifter	438 431	431 233
Avgår förskottsbetald moms	-901	-5 035
Upplupna uppvärmningskostnader	158 106	136 135
Upplupna elavgifter	23 020	24 438
Upplupna renhållningsavgifter	0	3 725
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 366
	868 755	669 956

Uppsala 2015-04-25



Johan Haraldsson



Petter Bykvist



Mikael Fridh



Malin Jansson



Sinikka Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2015-05-06



Linda Sandler
Auktoriserad revisor