



Kallelse till Brf Målarens ordinarie föreningsstämma

TID: Tisdag den 28 maj, kl 19.00

(Fika serveras från 18.30)

PLATS: Föreningslokalen, Verkmästargatan 7

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare, tillika rösträknare.
6. Frågan om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13. Fråga om arvoden.
14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motion 1 angående ändring av §18 i stadgarna.
19. Motion 2 angående ändring av §17 i stadgarna.
20. Motion 3 angående ändring av §27 i stadgarna.
21. Motion 4 angående ändring av §17 i stadgarna.
22. Motion 5 angående att få ut kopia av protokoll.
23. Motion 6 angående informationsutlämning.
24. Motion 7 angående hur stadgar skall ändras.
25. Föreningsstämmans avslutande.

Möteshandlingar (årsbokslut, motioner) och stadgar kommer att göras tillgängliga främst på föreningens hemsida, www.brfmalaren.com, senast en vecka innan föreningsstämman. **Medlemmar som önskar en papperskopia** är välkomna att kontakta fastighetsskötare Urban Strömberg eller någon av styrelsens medlemmar.

Uppsala i april 2019

/ Styrelsen i Brf Målaren

Viktig information att läsa inför föreningsstämman!

Vem får delta i föreningsstämman?

- Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen har rätt att vara med på stämman, för övrigt är den inte offentlig.
- Medlem är den/de som äger en bostadsrätt i föreningen, dvs den/de som står som ägare i överlåtelsehandlingarna.
- De enda utomstående (dvs ej medlemmar i föreningen) som får delta i stämman är revisorer, kommunala representanter och, efter beslut på stämman, en extern stämмоordförande.
- Medlem som personligen inte kan vara med på stämman kan ändå utöva sin rösträtt genom att med en fullmakt utse ett ombud.
- Fullmakten ska vara skriftlig, underskriven, daterad och inte äldre än ett år. Nedan finns ett exempel på hur en fullmakt kan utformas.
- Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.
- Medlem som behöver lite extra hjälp under stämman kan ha med sig ett biträde. Biträdet har ingen egen talan utan deltar just som biträde.
- Endast ett biträde per medlem är tillåtet.
- Vem som helst får inte vara ombud eller biträde, detta regleras av föreningens stadgar. I Brf Målaren kan följande personer vara ombud eller biträde:
 - Annan medlem i föreningen
 - Äkta make/maka
 - Sambo
 - Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen
- Ombud eller biträde som inte har med sig giltig fullmakt får inte delta i stämman.

Vem får rösta på föreningsstämman?

- Vid stämman får bara medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen rösta. Det betyder att man vid stämman inte får ha några obetalda avgifter (hyra) eller andra skulder till föreningen.
- Vid stämman har varje medlem en röst.
- Varje bostadsrätt representerar en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst. Vem som röstar och hur de ska rösta får de själva komma överens om. Kan man inte komma överens får ingen av dem rösta.
- Medlem som äger fler än en bostadsrätt i föreningen har enligt bostadsrättslagen ändå bara en röst.

Exempel på fullmakt

FULLMAKT FÖR OMBUD	
Att föra min talan och utöva min rösträtt vid Brf Målarens föreningsstämma 2019-05-28	
Jag kan inte gå på stämman:	
Namn (textat) _____	Lägenhetsnr: _____
Adress: _____	Tele nr: _____
Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:	
Namn (textat) _____	Tele nr: _____
Ort och datum: _____	
Underskrift och namnförtydligande: _____	

Har du frågor kontakta styrelsen i god tid före föreningsstämman!

Styrelsen för Brf Målaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-10.

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.

Lägenhetsfördelning:

6 st	st 1 rum och kokvrå
28 st	st 1 rum och kök
86 st	st 2 rum och kök
27 st	st 3 rum och kök
8 st	st 4 rum och kök
7 st	st 5 rum och kök
1st	st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 9 105 kvm

Total lokalyta: 724,6 kvm (inkl förrådsyta)

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
PL Handel AB	78,4	2019-12-31
Hairnette	36,0	2020-12-31
Skafferiet	85,4	2020-12-31
PL Handel AB	321,1	2019-12-31
Outhyrd	52,0	

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-29 bestått av:

Ordinarie	Johan Haraldsson Malin Jansson Sverker Åslund Jakob Larruy Sinikka Gustafsson	Ordf.
Suppleanter	Linn Lindeman Sara Rådbo	
Revisorer		
Ordinarie	Linda Sandler	Folkesson Råd & Revision
Suppleant	Patrik Lager	Folkesson Råd & Revision
Valberedning	Petter Bykvist Katarina Flinck	

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2018-04-10 p.g.a. stadgeändring.

Vicevärd för föreningen har varit Urban Strömberg.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Urban Strömberg

Trappstädning har ombesörjts av Mellansvenska Städ.

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
Installation ventilationsaggregat i lokal	2015
Installation fibernät	2016
Byte av stolpbelysning och torkskåp	2017

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 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 86 328 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 191 449 kronor.

-Byte av källardörrar.

-Byte av undercentral. *u*

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 15 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 13 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 202 medlemmar, avgående 18 och tillkommande 25, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 209 vid årets slut.

Årsavgifter


Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	6 534	6 528	6 516	6 490
Resultat efter finansiella poster (tkr)	911	721	724	674
Soliditet (%)	20,2	17,0	13,2	10,2
Kassalikviditet (%)	212,7	147,6	184,5	298,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	233	233	200	200
Ianspråkstagande yttre repfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 713	1 480	1 247	1 047
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	645	645	645	645
Lån kronor per kvm yta	2 020	2 078	2 338	2 600

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. 

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	665 691	209 959	1 480 133	1 410 909	721 090
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			232 923	-232 923	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				721 090	-721 090
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					911 320
Belopp vid årets utgång	665 691	209 959	1 713 056	1 899 077	911 320

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 899 077
årets vinst	911 320
	2 810 397

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	232 923
i ny räkning överföres	2 577 474
	2 810 397

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. 4

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 533 891	6 528 390
Övriga rörelseintäkter		50 661	136 532
Summa rörelseintäkter		6 584 552	6 664 922
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 304 868	-3 482 610
Övriga externa kostnader	5	-293 043	-260 018
Personalkostnader	6	-793 231	-790 392
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar		-84 883	-84 883
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-824 865	-824 865
Summa rörelsekostnader		-5 300 890	-5 442 768
Rörelseresultat		1 283 662	1 222 154
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 479	-501 137
Summa finansiella poster		-372 342	-501 064
Resultat efter finansiella poster		911 320	721 090
Resultat före skatt		911 320	721 090
Årets resultat		911 320	721 090 u

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	7	594 180	679 063
Summa immateriella anläggningstillgångar		594 180	679 063
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 840 079	22 664 944
Summa materiella anläggningstillgångar		21 840 079	22 664 944
Summa anläggningstillgångar		22 434 259	23 344 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 674	0
Övriga fordringar	9	2 933 339	1 728 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	220 555	273 281
Summa kortfristiga fordringar		3 155 568	2 002 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 111 650	1 105 416
Summa kassa och bank		1 111 650	1 105 416
Summa omsättningstillgångar		4 267 218	3 107 463
SUMMA TILLGÅNGAR		26 701 477	26 451 470

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		875 650	875 650
Yttre reparationsfond		1 713 056	1 480 133
Summa bundet eget kapital		2 588 706	2 355 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 899 077	1 410 909
Årets resultat		911 320	721 090
Summa fritt eget kapital		2 810 397	2 131 999
Summa eget kapital		5 399 103	4 487 782
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	19 295 998	19 858 594
Summa långfristiga skulder		19 295 998	19 858 594
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	562 596	562 596
Leverantörsskulder		396 758	364 783
Skatteskulder		9 351	32 163
Övriga skulder	13	62 874	58 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	974 797	1 086 655
Summa kortfristiga skulder		2 006 376	2 105 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 701 477	26 451 470

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 283 662	1 222 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		909 748	909 748
Erhållen ränta		137	73
Erlagd ränta		-391 046	-531 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 802 501	1 600 356
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		61 160	-47 982
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-80 149	-154 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 783 511	1 397 742
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-562 596	-2 562 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-562 596	-2 562 596
Årets kassaflöde		1 220 915	-1 164 854
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		2 799 399	3 964 252
Likvida medel vid årets slut		4 020 313	2 799 399

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt 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. 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
Immateriella anläggningstillgångar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	398 200	389 724
Hysesintäkter garage och p-platser	258 895	259 200
Hysesintäkter övriga	27 900	27 301
Årsavgifter bostäder	5 868 492	5 868 492
Hysesbortfall ./.	-19 956	-16 687
Debiterade avgifter	360	360
Övriga ersättningar och intäkter	13 119	13 823
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 067	44 721
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	475	77 988
	6 584 552	6 664 922

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	86 328	204 673
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	191 449	325 099
	277 777	529 772

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	155 320	151 350
Obligatorisk ventilationskontroll	0	114 365
Besiktning / Serviceavtal	10 197	9 954
Yttre skötsel / Snöröjning	16 107	12 663
Vidarefakturering extern	0	2 619
Fastighetsel	261 196	237 201
Uppvärmning	1 415 147	1 362 969
Vatten	256 404	225 397
Sophämtning	214 262	172 386
Fastighetsförsäkring	139 281	135 440
Självrisk/reparation försäkringsskador	26 145	0
Kabel-TV / Internet	274 691	273 739
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	258 341	254 755
	3 027 091	2 952 838

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	57 037	47 253
Revisionsarvode	14 717	14 223
Förvaltningsarvode	109 390	108 629
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	3 680	0
Övriga externa tjänster/kostnader	2 957	28 073
Övriga förbrukningsinventarier/material	105 261	61 840
	293 042	260 018

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	85 001	79 999
Löner till fastighetskötare	339 968	338 786
Förändring av semesterlöneskuld	8 960	8 638
Löner övriga	10 116	14 280
Utbildning	0	1 050
Löner/arvode vicevärd	54 000	54 000
Semesterersättning kollektivanställda	1 214	1 714
Sociala avgifter	154 046	153 567
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	2 816	2 714
Särskild löneskatt	4 116	4 050
Uttagsskatt	113 460	114 257
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	19 535	17 338
	793 232	790 393

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	848 829	848 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	848 829	848 829
Ingående avskrivningar	-169 766	-84 883
Årets avskrivningar	-84 883	-84 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 649	-169 766
Utgående redovisat värde	594 180	679 063

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	46 573 741	46 573 741
Ingående anskaffningsvärden mark	1 712 000	1 712 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 285 741	48 285 741
Ingående avskrivningar	-25 620 797	-24 795 932
Årets avskrivningar	-824 865	-824 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 445 662	-25 620 797
Utgående redovisat värde	21 840 079	22 664 944
Taxeringsvärden byggnader	54 143 000	54 143 000
Taxeringsvärden mark	23 498 000	23 498 000
	77 641 000	77 641 000

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	24 676	34 784
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 908 663	1 693 982
	2 933 339	1 728 766

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	143 675	139 281
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 880	134 000
	220 555	273 281

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,770	2023-10-25	5 205 957	5 345 713
Swedbank Hypotek AB	2,890	2019-02-25	3 825 000	3 925 000
Swedbank Hypotek AB	1,780	2022-03-11	3 825 000	3 925 000
Swedbank Hypotek AB	1,640	2022-11-25	2 650 000	2 770 000
Swedbank Hypotek AB	1,196	löpande/3mån	4 352 637	4 455 477
			19 858 594	20 421 190
Kortfristig del av långfristig skuld			-562 596	-562 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 045 614 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 198 300	34 198 300
	34 198 300	34 198 300

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	42 208	40 365
Källskatter	8 387	8 228
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 192	10 004
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 087	300
	62 874	58 897

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	79 999
Upplupna semesterlöner	88 496	79 536
Upplupna soc avgifter semesterlöner	27 806	24 990
Upplupna sociala avgifter/särskild löneskatt	4 116	29 185
Upplupna räntekostnader	73 033	91 600
Förskottsbetalda hyror och avgifter	517 872	551 092
Avgår förskottsbetald moms	-7 523	-7 340
Upplupna vatten avgifter	12 160	0
Upplupna uppvärmningskostnader	202 463	185 674
Upplupna elavgifter	26 745	23 304
Upplupna reparationer och underhåll	14 630	13 615
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	974 798	1 086 655

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	10 578	4 344
Banktillgodohavanden	1 101 072	1 101 072
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 908 663	1 693 982
	4 020 313	2 799 398

Uppsala 2019-04-16


Sinikka Gustafsson



Jakob Larruy


Sverker Åslund


Malin Jansson


Johan Haraldsson

Min revisionsberättelse har lämnats. 17/5-19


Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Målaren
Org.nr. 717600-2843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Målaren för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.


Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. *J*



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. Risker 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 Mälaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar


Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. 

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 17/5-19



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Här kommer sju motioner med anledning av att stadgeändringarna jäktades igenom och på några punkter blev avvikande från lagens avsikt.

3/9
Sun

1: Jag motionerar om att i § 18 preciseras vad som är "i så god tid" och "styrelsen i så god tid före stämman informera," "när motioner senast skall vara styrelsen tillhanda".

Mitt förslag är att första citatet preciseras till "senast 3 arbetsdagar före anmäld tid för kallelse till stämma"

och det två senare citaten ändras till "styrelsen senast två arbetsveckor före senaste dag före när motioner senast skall vara styrelsen tillhanda informera om detta datum,"

2: Jag motionerar om att § 17 tredje stycket (tid för kallelse) ändras till lagens bokstav (§ 17, § 18 Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar

En kallelse till en ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

En kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Lagens möjliga undantag till senast "två veckor före" var avsett för små föreningar där alla medlemmar träffas samtidigt regelbundet (ex små bilverkstäder eller fiskebåtar) inte för föreningar med mer än hundra medlemmar!

3: Jag motionerar om att § 27 6 stycket (Föreningen kan genom beslut) stryks. Det är mycket tveksamt om ett beslut enligt den paragrafen skulle godkännas i rättegång med anledning av lagens starka skrivningar om begränsningar i tillträde till lägenheten för annat en nödvändiga åtgärder och medlems rättigheter att bestämma över sin lägenhet.

4: Jag motionerar om att i § 17 3dje stycket läggs till att medlem som så har begärt alltid skall få stämmohandlingar (kallelse mm) skriftligt om medlem så har begärt.

Motivering: Alla har eller använder inte internet, dessutom så kan vad som står på internet lätt ändras. Det har förekommit att kallelser på internet har ändrats avsiktligt för att dölja oegentligheter. Att påstå att så inte sker här och att skriftlig dokumentation därför är onödig är att riskera att stänga stallet efter att hästen har stulits.

9/4

5: Jag motionerar om att (som det tidigare var) den som så vill skall få kopia av det justerade protokollet för att ha lätt tillgänglig dokumentation.

6: Jag motionerar om att den gamla lagen

"om att den som begär information på stämman om föreningen skall få denna information om möjligt på stämman eljest senast två veckor efter stämman och då skriftligt. Sådan information skall också lämnas till de övriga som så begär.

Lagens bestämmelse om att information som inte kan utlämnas utan att vålla skada gäller givetvis men då med tillägget att revisor skall intyga orsak till att informationen inte kan lämnas ut."

Orsaken till denna lagparagraf var att det eljest kan döljas viktig information. Det tog flera år att få klarlagt att föreningens deposition på 4 miljoner hos administrationsbolaget innebar en förlust om mer än 50 000 kr om året.

Överhuvud taget så har flera fall av oegentligheter avslöjats via den paragrafen så länge den fanns kvar.

7: Jag motionerar om att det införs en nygammal paragraf om hur stadgar skall ändras. I de ursprungliga stadgarna så fanns det som det är brukligt en sådan paragraf. Jag har rådfrågat specialister på säkra stadgar om hur en sådan paragraf skall vara formulerad för att fungera bra. Rådet är

§?? För ändring av dessa stadgar så skall ändringsförslaget vara medlemmarna tillhanda senast 4 veckor före sista motionsdag till beslutande stämma.

Stadgarna kan endast ändras på ordinarie stämma, bekräftas på nästa ordinarie stämma.

Som undantag gäller att om nödtvång upptäcks så skall snarast detta meddelas medlemmarna och då kan första beslut tas på extra stämma, dock skall det ges så god tid som det är möjligt för medlemmarna att diskutera ändringar, och då kan bara de nödvändiga paragraferna ändras. Sådana ändringar skall bekräftas med tre fjärdedels majoritet på nästa ordinarie stämma.

Behovet av sista motionen har visat sig flera gånger genom historien, några har slutat i rättegång och om stadgarna har varit väl skrivna så har föreningarna/bolagen räddats men de som har saknat väl skrivna stadgeändringsregler har drabbats hårt.

Argumentet att senaste stadgeändringen hade fått besvär med denna paragraf är falskt, jag hade i god tid före årsstämman 20187 meddelat föreningens ordförande att lagändring skulle tvinga fram stadgeändring.



M Sandberg

Motionssvar till årsstämma 2019, BRF Målaren

Svar på motion 1 om ”god tid” i 18 §

Varje medlem har rätt att motionera när som helst under verksamhetsåret. I samband med kallelse till stämma påminner styrelsen om att motioner ska lämnas in och anger sista datum för att kunna behandlas.

Styrelsen föreslår därför stämman *att* avslå motionen.

Svar på motion 2 om tid för kallelse i § 27

Styrelsen avser naturligtvis att kalla till stämmor i så god tid som möjligt, men ser att i de fall det behöver kallas senast två veckor före mötet ska styrelsen kunna göra det.

Styrelsen föreslår därför stämman *att* avslå motionen.

Svar på motion 3 om Föreningen kan genom beslut i 27 §, 6 stycket

Styrelsen är medveten om att det vore en extraordinär åtgärd att föreningen åtar sig att utföra underhåll som medlemmen ansvarar för. Det skulle bara kunna vara aktuellt i mycket speciella situationer och därför är det inte styrelsen som fattar ett sådant beslut, utan en föreningsstämma.

Styrelsen föreslår därför stämman *att* avslå motionen.

Svar på motion 4 om stämmohandlingar i § 17

Ur kallelsen till innevarande stämma: ”Möteshandlingar (årsbokslut, motioner) och stadgar görs främst tillgängliga på föreningens webbplats. Medlemmar som önskar en papperskopia är välkomna att kontakta fastighetsskötare Urban Strömberg eller någon av styrelsens medlemmar.”

Styrelsen föreslår stämman *att* avslå motionen.

Svar på motion 5 om kopia på justerat protokoll

Motionären skriver att ”den som vill” ska få kopia av det justerade protokollet. I föreningens stadgar 20 § framgår att ”vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt *för medlemmarna*.”

Styrelsen föreslår stämman *att* avslå motionen.

Svar på motion 6 om gammal lag

Motionären är lite oklar med vad hen vill med lagcitaten, och också vilken lag hen citerar. Återigen talar motionären lite svepande om oegentligheter, och antyder därmed att sådant skulle kunna förekomma här.

Styrelsen tar avstånd från formuleringen, och föreslår i övrigt stämman *att* lämna motionen utan åtgärd, då det inte finns något förslag som kan tas upp till omröstning.

Svar på motion 7 om stadgeändringar

Styrelsen anser att de stadgar föreningen klubbade i fjol fungerar för föreningens verksamhet och har god förankring i lagen om ekonomiska föreningar, och föreslår därför stämman *att* avslå motionen.