



# Kallelse till Brf Målarens ordinarie föreningsstämma

**TID:** Tisdag den 26 maj, kl 19.00, 2020

**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 översyn av parkeringsplatser
19. Motion 2 angående plan för att komma till rätta med föreningens värmesystem
20. Motion 3 angående rökförbud på balkongerna
21. Föreningsstämmans avslutande.

**Möteshandlingar finns tillgängliga på hemsidan → [www.brfmalaren.com](http://www.brfmalaren.com)**

Medlemmar som önskar papperskopior kan kontakta fastighetsskötare Urban eller någon i styrelsen.

*Med anledning av Covid-19 kommer vi i år tillämpa poströstning för att minska smittspridningen. ....*

Uppsala maj 2020  
Styrelsen i Brf Målaren

Styrelsen för Brf Målaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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	2021-01-31
Hairnette	36,0	2020-12-31
Skafferiet	85,4	2022-12-31
PL Handel AB	321,1	2021-01-31
Rena Pärlas syateljé	52,0	2022-12-31

4

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 21,4 %.

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 2019-05-28 bestått av:

Ordinarie	Johan Haraldsson Malin Jansson Sverker Åslund Sinikka Gustafsson	Ordf.
Suppleanter	Linn Lindeman Sara Rådbo	
Revisorer		
Ordinarie	Linda Sandler	Folkesson Råd & Revision
Suppleant	Patrik Lager	Folkesson Råd & Revision
Valberedning	Mårten Sandberg	

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

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
Byte undercentral	2018-2019

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 119 795 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 375 850 kronor.

- Byte av undercentral.
- Elarbeten
- Installation belysning
- Påbörjat installation av bokningssystem
- Utfört besiktning av balkonger
- Byte aggregat i bastun



## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 17 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 12 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 209 medlemmar, avgående 21 och tillkommande 34, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 222 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 (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	6 519	6 534	6 528	6 516
Resultat efter finansiella poster (tkr)	458	911	721	724
Soliditet (%)	23,0	20,2	17,0	13,2
Kassalikviditet (%)	196,9	212,7	147,6	184,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	233	233	233	200
Ianspråkstagande yttre repfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 946	1 713	1 480	1 247
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	645	645	645	645
Lån kronor per kvm yta	1 851	2 020	2 078	2 338

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	1 713 056	1 899 077	911 320
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			232 923	-232 923	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				911 320	-911 320
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					457 610
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>665 691</b>	<b>209 959</b>	<b>1 945 979</b>	<b>2 577 474</b>	<b>457 610</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 577 474
årets vinst	457 610
	<b>3 035 084</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	297 357
i ny räkning överföres	2 737 727
	<b>3 035 084</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 519 071	6 533 891
Övriga rörelseintäkter		66 341	50 661
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 585 412</b>	<b>6 584 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 773 225	-3 304 868
Övriga externa kostnader	5	-290 593	-293 043
Personalkostnader	6	-892 335	-793 231
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar		-84 883	-84 883
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-749 865	-824 865
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 790 902</b>	<b>-5 300 890</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>794 510</b>	<b>1 283 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 936	-372 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-336 900</b>	<b>-372 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>457 610</b>	<b>911 320</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>457 610</b>	<b>911 320</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>457 610</b>	<b>911 320</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	7	509 297	594 180
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>509 297</b>	<b>594 180</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 090 214	21 840 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 090 214</b>	<b>21 840 079</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 599 511</b>	<b>22 434 259</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	1 674
Övriga fordringar	9	3 601 560	2 933 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	220 424	220 555
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 821 984</b>	<b>3 155 568</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 873	1 111 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 873</b>	<b>1 111 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 838 857</b>	<b>4 267 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 438 368</b>	<b>26 701 477</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		875 650	875 650
Yttre reparationsfond		1 945 979	1 713 056
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 821 629</b>	<b>2 588 706</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 577 474	1 899 077
Årets resultat		457 610	911 320
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 035 084</b>	<b>2 810 397</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 856 713</b>	<b>5 399 103</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	17 632 402	19 295 998
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 632 402</b>	<b>19 295 998</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	562 596	562 596
Leverantörsskulder		293 497	396 758
Skatteskulder		14 688	9 351
Övriga skulder	13	154 107	62 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	924 365	974 797
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 949 253</b>	<b>2 006 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 438 368</b>	<b>26 701 477</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		794 510	1 283 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		834 748	909 748
Erhållen ränta		36	137
Erlagd ränta		-360 228	-391 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 269 067</b>	<b>1 802 501</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 733	61 160
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-33 832	-80 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 227 502</b>	<b>1 783 511</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-1 663 596	-562 596
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 663 596</b>	<b>-562 596</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-436 094</b>	<b>1 220 915</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	15		
Likvida medel vid årets början		4 020 313	2 799 399
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 584 219</b>	<b>4 020 313</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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.

g

## Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	414 188	398 200
Hysesintäkter garage och p-platser	259 369	258 895
Hysesintäkter övriga	28 338	27 900
Årsavgifter bostäder	5 868 492	5 868 492
Hysesbortfall ./.	-51 676	-19 956
Debiterade avgifter	360	360
Övriga ersättningar och intäkter	10 340	13 119
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 907	37 067
Övriga fakturerade kostnader, momsregistrerade	14 629	0
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	1 465	475
	<b>6 585 412</b>	<b>6 584 552</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	119 795	86 328
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	375 850	191 449
	<b>495 645</b>	<b>277 777</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	145 922	155 320
Besiktning / Serviceavtal	10 374	10 197
Yttre skötsel / Snöröjning	3 377	16 107
Fastighetsel	298 304	261 196
Uppvärmning	1 471 656	1 415 147
Vatten	278 683	256 404
Sophämtning	305 195	214 262
Fastighetsförsäkring	143 675	139 281
Självrisk/reparation försäkringsskador	68 200	26 145
Kabel-TV / Internet	276 554	274 691
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	275 641	258 341
	<b>3 277 581</b>	<b>3 027 091</b>

**Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Administration, kontor och övrigt	25 220	57 037
Revisionsarvode	14 965	14 717
Förvaltningsarvode	111 540	109 390
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	10 750	3 680
Övriga externa tjänster/kostnader	24 275	2 957
Övriga förbrukningsinventarier/material	103 844	105 261
	<b>290 594</b>	<b>293 042</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	85 000	85 001
Löner till fastighetskötare	352 288	339 968
Förändring av semesterlöneskuld	-13 433	8 960
Löner övriga	38 211	10 116
Löner/arvode vicevärd	57 000	54 000
Semesterersättning kollektivanställda	35 442	1 214
Sociala avgifter	178 446	154 046
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	-4 221	2 816
Särskild löneskatt	4 591	4 116
Uttagsskatt	140 878	113 460
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	18 133	19 535
	<b>892 335</b>	<b>793 232</b>

**Not 7 Immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	848 829	848 829
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>848 829</b>	<b>848 829</b>
Ingående avskrivningar	-254 649	-169 766
Årets avskrivningar	-84 883	-84 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-339 532</b>	<b>-254 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>509 297</b>	<b>594 180</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	46 573 741	46 573 741
Ingående anskaffningsvärden mark	1 712 000	1 712 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 285 741</b>	<b>48 285 741</b>
Ingående avskrivningar	-26 445 662	-25 620 797
Årets avskrivningar	-749 865	-824 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 195 527</b>	<b>-26 445 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 090 214</b>	<b>21 840 079</b>
Taxeringsvärden byggnader	67 543 000	54 143 000
Taxeringsvärden mark	31 576 000	23 498 000
	<b>99 119 000</b>	<b>77 641 000</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avräkning skattekonto	34 214	24 676
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 567 346	2 908 663
	<b>3 601 560</b>	<b>2 933 339</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	142 869	143 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 555	76 880
	<b>220 424</b>	<b>220 555</b>

4

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,770	2023-10-25	5 066 201	5 205 957
Swedbank Hypotek AB	2,890	2026-02-25	3 725 000	3 825 000
Swedbank Hypotek AB	1,780	2022-03-11	3 725 000	3 825 000
Swedbank Hypotek AB	1,640	2022-11-25	2 530 000	2 650 000
Swedbank Hypotek AB	1,556	löpande/3mån	3 148 797	4 352 637
			<b>18 194 998</b>	<b>19 858 594</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-562 596	-562 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 382 018 kronor.

### Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	34 198 300	34 198 300
	<b>34 198 300</b>	<b>34 198 300</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	63 333	42 208
Källskatter	39 726	8 387
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	44 787	10 192
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	6 261	2 087
	<b>154 107</b>	<b>62 874</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	75 063	88 496
Upplupna soc avgifter semesterlöner	23 585	27 806
Upplupna sociala avgifter/särskild löneskatt	4 591	4 116
Upplupna räntekostnader	49 741	73 033
Förskottsbetalda hyror och avgifter	529 113	517 872
Avgår förskottsbetald moms	-6 427	-7 523
Upplupna vatten avgifter	12 474	12 160
Upplupna uppvärmningskostnader	192 544	202 463
Upplupna elavgifter	28 681	26 745
Upplupna reparationer och underhåll	0	14 630
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<b>924 365</b>	<b>974 798</b>

**Not 15 Likvida medel**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	16 801	10 578
Banktillgodohavanden	72	1 101 072
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 567 346	2 908 663
	<b>3 584 219</b>	<b>4 020 313</b>

Uppsala 2020-04-07


  
Sinikka Gustafsson

  
Sverker Åslund

  
Malin Jansson

  
Johan Haraldsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-05-11

  
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 2019.

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 2019 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.

#### *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. 4

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. 9

## **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 Målaren för år 2019 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 ersättningskyldighet 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 2020-05-11



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor

Uppsala 2020-04-17

Motion till Brf Målaren

Översyn av parkering/garage platser

Sedan cykel/gångbana tillkom längs Murargatan har parkerings möjligheterna blivit oerhört begränsade.

Vi...som dom flesta har två bilar men endast tillgång till en parkeringsplats.

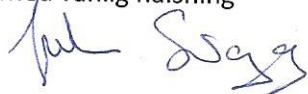
Det finns dom som har garage men utnyttjar detta till verkstad, förråd m.m. vilket gör att dom tar de få gatuparkeringar som finns.

En del som inte ens har bil har parkering för att dom får besök ibland.

En del orkar inte köra ner bilen i garaget utan utnyttjar någon av Målargatans få platser.

Det står till och med en bil med körförbud på den gatan.

Med vänlig hälsning



Johan Sigg

Murargatan 8A lghnr 102

070-305 79 55

## Motion BRF Målaren

2020-04-17

Vi efterlyser en plan för att komma till rätta med ej fungerande värmereglering i lägenheten!

"En stor del av våra driftskostnader är våra energikostnader", står det att läsa på föreningens hemsida under rubriken Spara energi. Texten fortsätter: "Ur ett miljömässigt perspektiv är det dumt att göra av med energi i onödan".

Varje vinter sedan 2016, vår första vinter på den här adressen, har vi upplevt problem med elementen. Det går inte att reglera värmen på alla element i lägenheten! Det är max värme som gäller, oavsett inställning på termostaten. Fastighetsskötare Urban har varit hos oss **flera gånger** och justerat ventilerna på de flesta element, men utan önskat resultat. I ett av sovrummen har vi varit tvungna att **stänga av** elementet helt och hållet eftersom rummet blev 24 grader varmt! Vem kan sova i den värmen? Om det blir riktigt kalla vinterdagar har vi ett elektriskt element som stöd den tid någon vistas i just det rummet (=onödigt hög elräkning för oss).

Under de senaste åren har vi upplevt hur våra kära stora gröna växter dör en efter en, under vinterhalvåret, högst sannolikt pga den höga värme elementen ger. Det är väldigt tråkigt!

**Vi efterlyser nu en plan** för hur föreningen tänker komma till rätta med den oönskade värmen. Vad vi förstått av Urban, så är inte vi de enda som upplever den här problematiken och enl. honom är det ett större jobb (som berör hela värmesystemet) som krävs för att det ska bli ordning på detta och inte bara enskilt justerande av ventiler på elementen.



Andrea Boström, [andreabo@telia.com](mailto:andreabo@telia.com), tel. 070-3913839



Tony Sondered, [tonysondered@gmail.com](mailto:tonysondered@gmail.com), tel. 0723-284923

Lgh nr 3, Verkmästargatan 7, 75436 Uppsala

## MOTION TILL BRF MÅLARENS FÖRENINGSTÄMMA 2020

### ÖNSKAR RÖKFÖRBUD PÅ BALKONGER

#### Bakgrund

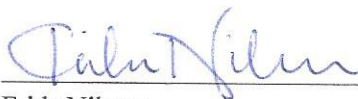
Min granne röker på balkongen vilket betyder att vid varje tillfälle blir min lägenhet rökfylld. Som ni säkert vet har vi ett kraftigt insug i lägenheterna vilket gör att cigaretttröken snabbt tar sig in i lägenheten men tyvärr även stannar kvar länge. Detta gäller även om jag har fönster och balkongdörr stängd. Har jag balkongdörren öppen vid röktilfället är det som att jag röker själv – så väl tar röken sig in i min lägenhet. Det finns inget jag kan göra då jag gärna vill ha in frisk luft i lägenheten och jag läst att man inte får stänga ventilerna. Dock har jag varit tvungen att stänga ventilen i skafferiet, eftersom skafferiet rökfylls även så. Detta är väldigt ofräscht och obehagligt. Jag har vid två tillfällen pratat med min granne och förklarat mina besvär med detta men man väljer att inte respektera mitt önskemål om att inte röka på balkongen. Jag vägrar vara passiv rökare i mitt eget hem.

#### Förslag till beslut

Röken tar sig in i lägenheterna minst lika lätt från balkongen som nedifrån porten. Har man dessutom delad balkong, som jag och min granne, kan jag tycka att det anses som en gemensam yta. Samma rökförbud som gäller vid portarna bör alltså gälla på balkongerna också!

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Uppsala 2020-04-19



Frida Nilsson

070-280 780 3

frieda@live.se

Verkmästargatan 17 Lgh 1302 (62)

## Styrelsens svar på motioner

### **Motion 1 angående översyn av parkeringar**

Styrelsen har senaste året gjort en översyn av parkeringsplatser och garage för att få bort de som haft 2 parkeringar sedan långt tillbaka. För att frigöra ännu flera platser kan styrelsen gå ut med information om att de som inte använder sin parkeringsplats bör säga upp den.

*Styrelsen bifaller motionen*

### **Motion 2 angående plan för att komma till rätta med föreningens värmesystem**

Styrelsen känner till problemet och *bifaller motionen*

### **Motion 3 angående rökförbud på balkongerna**

Styrelsen håller med om problemet, men kan pga gällande lagkrav inte ta ett sådant beslut.  
Därför *yrkar styrelsen avslag*