

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 2015.

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 2015 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.

Q

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 Målaren för år 2015.

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 2016-05-11



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Styrelsen för Brf Målaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 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)

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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 ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadējursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-28 bestått av:

Ordinarie

Johan Haraldsson

Ordf.

Petter Bykvist

Mikael Fridh

Malin Jansson

Sinikka Gustafsson



Suppleanter Jonas Milton
 Sverker Åström
 Jacob Larruy

Revisorer
Ordinarie Linda Sandler Folkesson Råd & Revision

Suppleant Karin Hübinette Folkesson Råd & Revision

Valberedning Hans Öqvist Sammankallande
 Mårten Sandberg

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 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.

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

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 206 038 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 314 733 kronor.

- Installation ventilationsaggregat i lokal.
- Beskrning och fällning av träd.
- Extrastämma angående beslut om att dra in fiber biföljs.
- Upprättat en underhållsplan.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 22 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 11 st andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets slut 197 (197) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

g

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 490	6 491	6 497	6 485
Resultat efter finansiella poster (tkr)	674	-506	461	174
Soliditet (%)	10,2	8,0	9,5	7,5
Kassalikviditet (%)	298,1	256,1	291,5	161,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	167	167
Ianspråkstagande yttre repfond (tkr)	0	348	332	69
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 047	847	995	1 161
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	645	645	645	645
Lån kronor per kvm yta	2 600	2 658	2 707	2 901

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	446 110
årets vinst	673 780
	1 119 890

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 121
i ny räkning överföres	919 769
	1 119 890

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 490 269	6 490 630
Övriga rörelseintäkter		64 644	47 521
Summa rörelseintäkter		6 554 913	6 538 151
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 330 515	-4 298 968
Övriga externa kostnader	5	-304 889	-206 406
Personalkostnader	6	-748 417	-801 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 865	-859 865
Summa rörelsekostnader		-5 243 685	-6 167 119
Rörelseresultat		1 311 228	371 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 916	22 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 364	-899 028
Summa finansiella poster		-637 448	-876 674
Resultat efter finansiella poster		673 780	-505 642
Resultat före skatt		673 780	-505 642
Årets resultat		673 780	-505 642

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 314 674	25 174 539
Summa materiella anläggningstillgångar		24 314 674	25 174 539
Summa anläggningstillgångar		24 314 674	25 174 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		8 853	705
Övriga fordringar	8	4 288 459	3 165 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	185 544	226 801
Summa kortfristiga fordringar		4 482 856	3 393 134
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 103 016	1 102 889
Summa kassa och bank		1 103 016	1 102 889
Summa omsättningstillgångar		5 585 872	4 496 023
SUMMA TILLGÅNGAR		29 900 546	29 670 562

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	875 650	875 650
Yttre reparationsfond		1 047 089	846 968
Summa bundet eget kapital		1 922 739	1 722 618
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		446 110	1 151 872
Årets resultat		673 780	-505 642
Summa fritt eget kapital		1 119 890	646 230
Summa eget kapital		3 042 629	2 368 848
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 983 786	25 546 382
Summa långfristiga skulder		24 983 786	25 546 382
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		562 596	562 596
Leverantörsskulder		366 277	212 499
Skatteskulder		5 421	17 466
Övriga skulder	13	95 627	94 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	844 210	868 754
Summa kortfristiga skulder		1 874 131	1 755 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 900 546	29 670 562
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 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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 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. 9

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	375 612	365 040
Hysesintäkter garage och p-platser	259 200	259 200
Hysesintäkter övriga	25 998	24 469
Årsavgifter bostäder	5 868 492	5 868 492
Hysesbortfall ./.	-39 393	-26 931
Debiterade avgifter	360	360
Övriga ersättningar och intäkter	10 158	6 826
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	54 486	40 695
	6 554 913	6 538 151

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	206 038	334 551
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	314 733	1 140 757
	520 771	1 475 308

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	157 150	140 988
Obligatorisk ventilationskontroll	0	201 319
Besiktning / Serviceavtal	9 714	9 550
Yttre skötsel / Snöröjning	48 927	2 584
Fastighetsel	223 160	221 404
Uppvärmning	1 381 869	1 299 070
Vatten	224 384	221 415
Sophämtning	178 265	163 989
Fastighetsförsäkring	127 665	118 636
Självrisk/reparation försäkringsskador	16 525	7 390
Kabel-TV / Internet	216 014	211 246
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	226 070	226 070
	2 809 743	2 823 661

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	30 019	29 511
Revisionsarvode	13 975	13 975
Förvaltningsarvode	98 920	96 916
Övriga externa tjänster/kostnader	92 328	34 924
Övriga förbrukningsinventarier/material	69 647	31 080
	304 889	206 406

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	80 000	80 000
Löner till fastighetsskötare	334 653	387 536
Löner/arvode vicevärd	54 000	54 000
Semesterersättning kollektivanställda	1 584	0
Sociala avgifter	146 860	160 216
Särskild löneskatt	3 425	3 321
Uttagsskatt	106 432	105 155
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	16 458	6 538
Övriga personalkostnader	5 005	5 114
	748 417	801 880

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-23 111 202	-22 251 337
Årets avskrivningar	-859 865	-859 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 971 067	-23 111 202
Utgående redovisat värde	24 314 674	25 174 539
Taxeringsvärden byggnader	48 216 000	48 216 000
Taxeringsvärden mark	18 491 000	18 491 000
	66 707 000	66 707 000
Bokfört värde byggnader	22 602 675	23 462 539
Bokfört värde mark	1 712 000	1 712 000
	24 314 675	25 174 539

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	943	3 409
Andra kortfristiga fordringar	1 812	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	4 285 704	3 162 219
	4 288 459	3 165 628

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	131 494	127 665
Förutbetald renhållningsavgift	0	27 469
Förutbetald kabel-TV	54 050	52 840
Förutbetald vattenavgift	0	18 827
	185 544	226 801

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	875 650	846 968	1 151 872	-505 642
Disposition av föregående års resultat:		200 121	-705 763	505 642
Årets resultat				673 780
Belopp vid årets utgång	875 650	1 047 089	446 109	673 780

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 200 121 /-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	661 900	661 900
Hyresrätt ombildad till bostadsrätt	3 791	3 791
Upplåtelseavgifter	209 959	209 959
	875 650	875 650

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,880	2018-10-25	5 625 225	5 764 981
Swedbank Hypotek AB	2,890	2019-02-25	4 125 000	4 225 000
Swedbank Hypotek AB	3,480	2017-03-24	4 125 000	4 225 000
Swedbank Hypotek AB	3,350	2017-11-24	5 010 000	5 130 000
Swedbank Hypotek AB	1,258	löpande/3mån	6 661 157	6 763 997
			25 546 382	26 108 978
Kortfristig del av långfristig skuld			-562 596	-562 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 733 402 kronor. 

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	27 162	28 798
Källskatter	31 606	31 414
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	34 772	33 805
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 087	0
	95 627	94 017

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	62 505	58 497
Upplupna sociala avgifter	23 064	21 701
Upplupna räntekostnader	128 487	154 901
Förskottsbetalda hyror och avgifter	437 769	438 431
Avgår förskottsbetald moms	-928	-901
Upplupna uppvärmningskostnader	155 632	158 106
Upplupna elavgifter	22 681	23 020
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	844 210	868 755

Uppsala 2016-04-16



Johan Haraldsson



Petter Bykvist



Mikael Fridh



Malin Jansson



Sinikka Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats. 2016-05-11



Linda Sandler
Auktoriserad revisor