

Årsredovisning 2023

Brf Målaren

717600-2843



Välkommen till årsredovisningen för Brf Målaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 520,9 kvm lokalyta, samt att föreningen uttagsbeskattas för fastighetsförvaltning.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Sala backe 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. Total bostadsyta är 9 105 kvm och total lokalyta är 721 kvm (inkl. förrådsyta) samt garage 588 kvm. Total yta enligt taxeringsbevis 10 414 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Johan Haraldsson	Ordförande
Anders Grass	Styrelseledamot
Sinikka Gustafsson	Styrelseledamot
Linn Lindeman	Styrelseledamot
Sara Rådbo	Styrelseledamot
Sverker Åslund	Styrelsesuppleant
Natalia Georges	Styrelsesuppleant

Valberedning

Malin Jansson
Mattias Fältström

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter

Revisorer

Linda Sandler	Revisor	Folkesson Råd & Revision AB
Patrik Lager	Revisorssuppleant	Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-20. Balkong och fasadrenovering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Stamspolning, installation laddstolpar
- 2021 ● Byte termostater, injustering undercentral och värmeradiatorer
- 2020 ● Installation Bokningssystem
- 2018-2019 ● Byte undercentral
- 2017 ● Byte av stolpbelysning och torkskåp
- 2016 ● Installation fibernät
- 2015 ● Installation ventilationsaggregat i lokal
- 2014 ● Portbyte
- 2013-2014 ● Tvättstugor
- 2011 ● Låsbyte
- 2008-2009 ● Ventilation i lägenheterna
- 2005-2008 ● Stamrenovering
- 2005-2007 ● Elrenovering i lägenheterna
- 2004-2005 ● Renovering hyreslokal
- 2003-2005 ● Elrenovering i allmänna utrymmen
- 2003 ● Lås till postfack
- 2002-2003 ● Ventilation lokal
- 2002 ● Lekplats

- 2002 ● Motorvärmare
- 2001 ● Fuktisolering av källarytterrövar mm
- 2000 ● Hjälpning av avloppsstammar
- 1998 ● Belysning gård
Säkerhetsdörrar
Trapphusmålning
- 1996 ● Fönsterrenovering
- 1993 ● Takrenovering
- 1987 ● Fasadrenovering

Planerade underhåll

- 2024 ● Fasad och balkongrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Urban Strömberg
Lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Trappstädning	Mellansvenska Städ
Vicevärd	Urban Strömberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny gräsklippare köptes in. Belysning i källargång är utbytt.

Vitala renoveringar och underhåll under 2023

Ny källardörr installerades för 60 tkr

Uppförande av sandficka med L-profiler för 137 tkr

Ombyggnad dörr traktorgaraget för 64 tkr

Ventilation hyreslokaler för 63 tkr

Installation LED belysning källargångar för 53 tkr

Rengöring ventilation för 122 tkr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har beviljat 7 st. andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 233 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 229 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 006 656	6 585 300	6 605 945	6 596 086
Resultat efter fin. poster	287 801	90 679	-749 812	826 635
Soliditet (%)	27	26	25	26
Yttre fond	1 205 963	1 216 319	2 540 693	2 243 336
Taxeringsvärde	142 264 000	142 264 000	99 119 000	99 119 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	677	645	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	89,1	88,8	88,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 641	1 703	1 765	1 827
Skuldsättning per kvm totalyta	1 435	1 489	1 543	1 597
Sparande per kvm totalyta	162	151	164	156
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	32	28	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	141	145	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	43	43	37
Energikostnad per kvm totalyta	220	216	215	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	1,86	1,68	1,78
Räntekänslighet (%)	2,43	2,64	2,75	2,83

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta. (Bostadsrättsyta 9 105 kvm och totalyta 10 414 kvm)

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	665 691	-	-	665 691
Upplåtelseavgifter	209 959	-	-	209 959
Fond, yttre underhåll	1 216 319	-	-10 356	1 205 963
Balanserat resultat	3 841 567	90 679	10 356	3 942 602
Årets resultat	90 679	-90 679	287 801	287 801
Eget kapital	6 024 215	0	287 801	6 312 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 942 602
Årets resultat	287 801
Totalt	4 230 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	630 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-506 552
Balanseras i ny räkning	4 106 955
	4 230 403

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 006 656	6 585 300
Övriga rörelseintäkter	3	128 863	1 978
Summa rörelseintäkter		7 135 519	6 587 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 295 276	-4 238 044
Övriga externa kostnader	8	-343 982	-247 469
Personalkostnader	9	-910 112	-871 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-895 678	-846 166
Summa rörelsekostnader		-6 445 049	-6 203 358
RÖRELSERESULTAT		690 470	383 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 471	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-405 140	-293 503
Summa finansiella poster		-402 669	-293 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 801	90 679
ÅRETS RESULTAT		287 801	90 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	17 883 122	18 563 798
Markanläggningar	12	207 588	276 792
Maskiner och inventarier	13	792 295	835 195
Summa materiella anläggningstillgångar		18 883 005	19 675 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 883 005	19 675 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 744	31 843
Övriga fordringar	14	140 964	159 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	444 037	346 247
Summa kortfristiga fordringar		644 745	537 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 638 637	2 980 991
Summa kassa och bank		3 638 637	2 980 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 283 382	3 518 637
SUMMA TILLGÅNGAR		23 166 387	23 194 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		875 650	875 650
Fond för yttre underhåll		1 205 963	1 216 319
Summa bundet eget kapital		2 081 613	2 091 969
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 942 602	3 841 567
Årets resultat		287 801	90 679
Summa fritt eget kapital		4 230 403	3 932 246
SUMMA EGET KAPITAL		6 312 016	6 024 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 382 018	14 944 614
Summa långfristiga skulder		14 382 018	14 944 614
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		562 596	562 596
Leverantörsskulder		522 788	435 931
Skatteskulder		30 884	19 474
Övriga kortfristiga skulder		141 390	118 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 214 694	1 088 943
Summa kortfristiga skulder		2 472 352	2 225 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 166 387	23 194 423

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	690 470	383 920
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	895 678	846 166
	1 586 148	1 230 086
Erhållen ränta	2 471	162
Erlagd ränta	-381 533	-279 771
Erhållen utdelning	0	100
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 207 086	950 577
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 099	-165 842
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	223 152	-66 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 323 139	718 550
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-102 898	-591 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 898	-591 956
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-562 596	-562 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-562 596	-562 596
ÅRETS KASSAFLÖDE	657 645	-436 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 980 991	3 416 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 638 637	2 980 991

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Målaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Installationer	10 %
Byggnad	0,38 %
Om- och tillbyggnad	2,5 - 3,33 %
Markanläggningar	4 %
Maskiner, inventarier och installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 162 132	5 868 492
Hysesintäkter, lokaler	427 686	394 920
Hysesintäkter, garage	226 000	168 900
Hysesintäkter, p-platser	140 650	84 450
Hysesintäkter, övriga	26 388	26 372
Övriga intäkter	1 692	1 166
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 108	41 000
Summa	7 006 656	6 585 300

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	368	1 978
Erhållna statliga bidrag	145	0
Försäkringsersättning	61 023	0
Elstöd	67 327	0
Summa	128 863	1 978

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	0	638
Städning	178 953	170 273
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 131	0
Besiktning och service	11 738	11 022
Yttre skötsel	3 152	6 035
Summa	201 974	187 968

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	206 445	88 228
Planerat underhåll	506 552	640 356
Summa	712 997	728 584

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	276 548	336 178
Uppvärmning	1 586 860	1 468 710
Vatten	431 292	448 942
Sophämtning	307 582	320 010
Summa	2 602 282	2 573 840

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	161 091	152 954
Fordonsförsäkring	3 250	1 959
Kabel-tv/bredband	292 036	282 501
Fastighetsskatt/avgift	321 647	310 237
Summa	778 024	747 651

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	101 169	50 211
Fordonskostnader	10 776	7 261
Övriga förvaltningskostnader	59 928	32 033
Revisionsarvoden	25 848	18 922
Ekonomisk förvaltning	125 898	120 776
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 367	6 945
Övriga externa tjänster/kostnader	9 998	11 321
Summa	343 982	247 469

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 000	94 999
Löner, arbetare	4 900	5 966
Löner fastighetsskötare	367 896	357 696
Semesterersättning kollektivanställda	30 710	26 318
Löner/arvoden vicevärd	65 000	60 000
Övriga personalkostnader	15 799	45 069
Sociala avgifter	179 630	153 756
Moms uttagsbeskattning	136 177	127 875
Summa	910 112	871 679

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	404 088	293 151
Övriga räntekostnader	1 052	352
Summa	405 140	293 503

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 192 977	46 192 977
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 192 977	46 192 977
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 629 179	-26 948 503
Årets avskrivning	-680 676	-680 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 309 855	-27 629 179
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 883 122	18 563 798
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 712 000</i>	<i>1 712 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 173 000	89 173 000
Taxeringsvärde mark	53 091 000	53 091 000
Summa	142 264 000	142 264 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 092 765	2 092 765
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 092 765	2 092 765
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 815 973	-1 746 769
Årets avskrivning	-69 204	-69 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 885 177	-1 815 973
Utgående restvärde enligt plan	207 588	276 792

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 486 029	1 140 969
Inköp traktor	0	333 393
Inköp laddstolpar	0	258 562
Inköp gräsklippare	102 898	0
Utrangering gamla traktorn	0	-246 895
Utgående anskaffningsvärde	1 588 927	1 486 029
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-650 834	-801 443
Utrangering gamla traktorn	0	246 895
Avskrivningar	-145 798	-96 286
Utgående avskrivning	-796 632	-650 834
Utgående restvärde enligt plan	792 295	835 195

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	133 561	159 556
Övriga fordringar	7 403	0
Summa	140 964	159 556

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 079	72 552
Försäkringspremier	175 123	162 580
Kabel-TV	74 325	72 970
Vatten	46 510	38 145
Summa	444 037	346 247

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,72 %	4 507 177	4 646 933
Swedbank	2024-02-28	4,77 %	1 737 437	1 840 277
Swedbank	2026-02-25	1,79 %	3 325 000	3 425 000
Swedbank	2027-02-25	2,04 %	3 325 000	3 425 000
Swedbank	2024-02-28	4,89 %	2 050 000	2 170 000
Summa			14 944 614	15 507 210
Varav kortfristig del			562 596	562 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 131 634 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn och förutb int	53 134	0
El	26 003	59 446
Uppvärmning	235 363	226 188
Utgiftsräntor	75 454	51 847
Uppl kostn semesterlöner	106 544	110 715
Uppl kostn soc avg semesterlöner	33 476	34 787
Löneskatt	4 210	3 989
Förutbetalda avgifter/hyror	662 010	583 471
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
Summa	1 214 694	1 088 943

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 198 300	34 198 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i april 2024 undertecknat ett entreprenadavtal med Balco AB avseende uppförande av nya balkonger på fastigheten samt fasadarbeten på totalt ca 32 MSEK. Föreningen har lånelöfte från två banker för att kunna finansiera detta. Avgifterna kommer att höjas med 15% från 1 juli 2024 och en ytterligare höjning av avgifterna på mellan 10-15% kommer under hösten/vintern 2024 eller våren 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Haraldsson
Ordförande

Anders Grass
Styrelseledamot

Linn Lindeman
Styrelseledamot

Sara Rådbo
Styrelseledamot

Sinikka Gustafsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 662f996c42505909738af152

Finalized at: 2024-04-30 11:09:17 CEST

Title: BRF Målaren ÅR 2023.pdf

Digest: vhik9AEqJt/qcAeEUK0f10WVILW48bkdXEPuapPgWRk=

Initiated by: linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2024-04-30 11:09:16 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)
- Sinikka Gustafsson signed at 2024-04-29 16:29:21 CEST with Swedish BankID (19550320-XXXX)
- Sara Anette Rådbo signed at 2024-04-29 21:32:52 CEST with Swedish BankID (19620408-XXXX)
- Linn Lindeman signed at 2024-04-29 16:25:06 CEST with Swedish BankID (19780801-XXXX)
- Hans Anders Grass signed at 2024-04-30 08:50:07 CEST with Swedish BankID (19670906-XXXX)
- Johan Haraldsson signed at 2024-04-29 19:30:46 CEST with Swedish BankID (19720704-XXXX)

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 2023.

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 2023 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 upphöra med 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.

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 Målaren för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 662f996c42505909738af152

Finalized at: 2024-04-30 11:09:29 CEST

Title: BRF Målaren RB 2023.pdf

Digest: 7Wjidkl40Cp4ooKJi5q0PfHHbhFB+6+Ga3laDDkL564=

Initiated by: linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2024-04-30 11:09:16 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)