

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Målaren 3

716419-9171

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Målaren 3 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2018-03 -12. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm och 2018-

Peter Söderberg
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Målaren 3, 716419-9171 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Styrelse 2017

Ordförande: Peter Söderberg

Sekreterare: Maria Eka (suppleant)

Kassör: Gun Lindh

Ordinarie ledamot: Åsa Johansson

Ordinarie ledamot: Torsten Schriever

Ordinarie ledamot: Håkan Östberg

Suppleanter: Maria Eka (fungerar som sekreterare), Matilda Persson

Internrevisor: Leif Klavebäck

Firmatecknare: två ordinarie ledamöter i förening

Valberedning: Claes Berglund, Anna Hollander, Agneta Bagge

Extern revisor: Annika Hansen Fernaeus (auktoriserad revisor, Allians Revision & Redovisning)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 mars 2017 i husets restauranglokal varvid val av styrelse för verksamhetsåret 2017 förrättades.

Styrelsen har sedan årsstämman 2017 bestått av Peter Söderberg som fungerat som ordförande, Maria Eka sekreterare, Gun Lindh kassör samt ledamöterna Åsa Johansson, Håkan Östberg och Torsten Schriever. Utöver dessa fem ordinarie ledamöter finns också två suppleanter, Maria Eka (som tjänstgör som sekreterare) och Matilda Persson.

Styrelsen höll under 2017 tolv protokollförda styrelsemöten. Styrelsemedlemmar har därutöver haft kontinuerlig kontakt i ett stort antal frågor.

Vid föreningsstämman beslutades enhälligt att arvudet till styrelsen som tidigare skulle vara 1,5 pris\basbelopp. Detta belopp har styrelsen fördelat mellan ledamöterna och internrevisorn, dels i form av en fast ersättning per möte och dels en rörlig del för de personer som lagt ner mest tid på föreningsarbetet. Sociala avgifter har erlagts.

Valberedningen har inte fått någon ersättning.

Det har därutöver inte i något fall utgått ersättning i annan form än för utlägg \-- papper, skrivarbläck m.m. Största delen av det som styrelsens ledamöter gör under ett år är helt ideellt.

Lägenheterna 1203, 1302 och 1502 på Birger Jarlsgatan är uthyrda i andra hand. På Surbrunnsgatan har 1001 och 1501 under året bytt ägare.

Styrelsen har under året hållit kontakt med medlemmarna bl.a. genom Målarbrev, Målarmeddelanden och hemsidan (www.malaren3.se).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare var Ettebacken Ekonomi AB, Andreas Hansson. Revisor är Annika Hansen Fernaeus, Allians Revision & Redovisning.

För städning av trapphus, soprum och tvättstuga har Markttjänst anlitats.

Övriga underhållssysslor ombesörjs av styrelsens medlemmar.

Skötselavtal på årsbasis

Energiparkonsult Paul Albertsson AB - kontroll och justering av värmecentralen

KM Värme & Vatten AB - månatlig kontroll av källarutrymmen och värmecentral

Flerårsöversikt


	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 146 559	2 545 042	2 539 915	2 474 270
Resultat efter finansiella poster	-1 375 606	-825 860	137 670	-1 306 120
Soliditet, %	59	59	60	60

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Fritt eget kapital
Vid årets början	59 996 032	18 685 703	-24 966 650
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-1 375 606
Vid årets slut	59 996 032	18 685 703	-26 342 256

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-24 966 650
årets resultat	-1 375 606
Totalt	-26 342 256
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-26 342 256
Summa	-26 342 256

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 146 559	2 545 042
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 146 559	2 545 042
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4,8	-1 695 348	-1 554 237
Personalkostnader	5	-94 313	-84 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-838 120	-843 552
Summa rörelsekostnader		-2 627 781	-2 482 542
Rörelseresultat		-481 222	62 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	92
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-894 385	-888 452
Summa finansiella poster		-894 384	-888 360
Resultat efter finansiella poster		-1 375 606	-825 860
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 375 606	-825 860
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-	-101 868
Årets resultat		-1 375 606	-927 728

OK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	84 048 405	84 882 645
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	3 880
Summa materiella anläggningstillgångar		84 048 405	84 886 525
Summa anläggningstillgångar		84 048 405	84 886 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		428 595	448 612
Övriga fordringar		-	7 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 687	23 647
Summa kortfristiga fordringar		453 282	479 937
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 419 858	5 066 700
Summa kassa och bank		4 419 858	5 066 700
Summa omsättningstillgångar		4 873 140	5 546 637
SUMMA TILLGÅNGAR		88 921 545	90 433 162

Stef

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		78 681 735	78 681 735
Summa bundet eget kapital		78 681 735	78 681 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 966 650	-24 038 923
Årets resultat		-1 375 606	-927 728
Summa fritt eget kapital		-26 342 256	-24 966 651
Summa eget kapital		52 339 479	53 715 084
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	17 275 000	35 850 000
Summa långfristiga skulder		17 275 000	35 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 575 000	-
Leverantörsskulder		107 577	182 036
Övriga skulder		50 308	42 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 181	643 521
Summa kortfristiga skulder		19 307 066	868 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 921 545	90 433 162

2017

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	1 576 718	1 565 962
Hysesintäkter lokaler	550 013	958 428
Övriga fakturerade intäkter	19 828	20 652
Summa	2 146 559	2 545 042

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<i>Allians Revision & Redovisning AB</i>		
Revisionsarvode	21 015	24 504
Summa	21 015	24 504

Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Driftskostnader	1 157 167	1 239 671
Övriga kostnader	431 498	314 566
Summa	1 588 665	1 554 237

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	73 800	66 450
Summa	73 800	66 450
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	20 513	18 303
	94 313	84 753

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	834 240	834 240
Inventarier, verktyg och installationer	3 880	9 312
Summa	838 120	843 552

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, övriga	894 385	888 452
Summa	894 385	888 452

Not 8 Skatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Aktuell skattekostnad		
Fastighetsskatt	106 683	101 868
Total redovisad skattekostnad	106 683	101 868

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 556 560	91 556 560
	91 556 560	91 556 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 673 915	-5 839 675
-Årets avskrivning enligt plan	-834 240	-834 240
	-7 508 155	-6 673 915
Redovisat värde vid årets slut	84 048 405	84 882 645
	-	-

GP

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 800	88 800
Vid årets slut	88 800	88 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 920	-75 608
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 880	-9 312
Vid årets slut	-88 800	-84 920
Redovisat värde vid årets slut	-	3 880

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom fem år från balansdagen.		
Lån SEB	35 850 000	35 850 000
	35 850 000	35 850 000

Lånen har en omläggningstidpunkt inom 5 år och i samband med att ett lån löper ut har banken en ensidig rätt att säga upp lånen.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 050 000	37 050 000
Summa ställda säkerheter	37 050 000	37 050 000

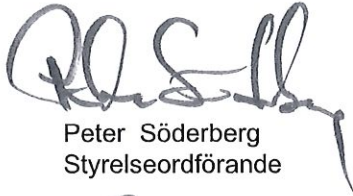
Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	INGA	INGA
Summa eventalförpliktelser	-	-

BJP

Underskrifter

Stockholm 2018-02-12



Peter Söderberg
Styrelseordförande



Gun Lindh
Ledamot



Håkan Östberg
Ledamot

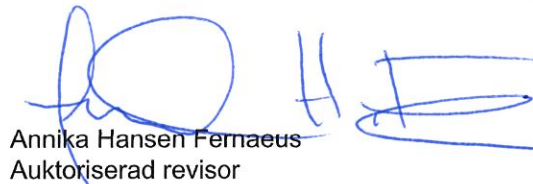


Åsa Johansson
Ledamot



Torsten Schriever
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 februari 2018



Annika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Målaren 3

Org.nr 716419-9171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Målaren 3 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *AF*

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 3 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 12 februari 2018

Annika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor