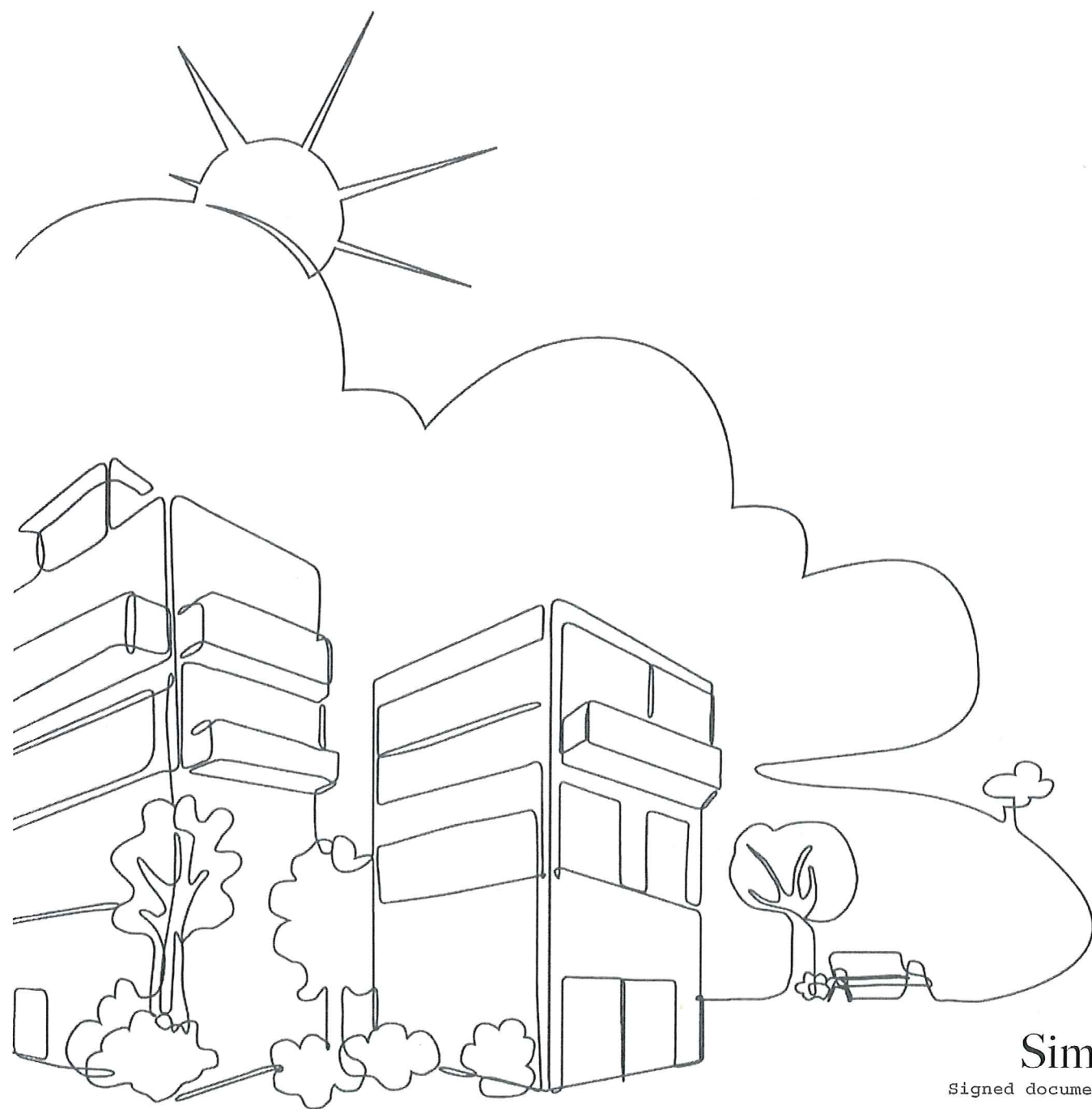


Årsredovisning 2025

Brf Målaren

717600-2843



Simpleko

Signed document (3o2K3q)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Målaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 18

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.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Johan Haraldsson	Ordförande
Mattias Fältström	Styrelseledamot
Sinikka Gustafsson	Styrelseledamot
Linn Lindeman	Styrelseledamot
Sara Anette Rådbo	Styrelseledamot
Natalia Georges	Suppleant
Sverker Åslund	Suppleant
Hans Anders Grass	Adjungerande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Linda Sandler Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision AB
Patrik Lager Revisorssuppleant Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 1987 ● Fasadrenovering
- 1993 ● Takrenovering
- 1996 ● Fönsterrenovering
- 1998 ● Trapphusmålning
Säkerhetsdörrar
Belysning gård
- 2000 ● Hetspolning av avloppsstammar
- 2001 ● Fuktisolering av källarytternväggar mm
- 2002 ● Motorvärmare
Lekplats
- 2002-2003 ● Ventilation lokal
- 2003 ● Lås till postfack
- 2003-2005 ● Elrenovering i allmänna utrymmen
- 2004-2005 ● Renovering hyreslokal
- 2005-2007 ● Elrenovering i lägenheterna
- 2005-2008 ● Stamrenovering
- 2008-2009 ● Ventilation i lägenheterna
- 2011 ● Låsbyte
- 2013-2014 ● Tvättstugor

- 2014 ● Portbyte
- 2015 ● Installation ventilationsaggregat i lokal
- 2016 ● Installation fibernät
- 2017 ● Byte av stolpbelysning och torkskåp
- 2018-2019 ● Byte undercentral
- 2020 ● Installation Bokningssystem
- 2021 ● Byte termostater, injustering undercentral och värmeradiatorer
- 2022 ● Stamspolning, installation laddstolpar
- 2023 ● Ny belysning källargångar, brytjärn monterade på källardörrar.
- 2024-2025 ● Fasad och balkongrenovering

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK, ventilationsrengöring, målning/renovering av soprum

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid tiden då hyresgästen PL Handel gick i konkurs gick Brf Målare miste om inkomst eftersom lokalen stod tom under en tid.

2024 undertecknade föreningen ett entreprenadavtal med Balco AB avseende uppförande av nya balkonger på fastigheten samt fasadarbeten men även målning av garagelängor etc, på totalt ca 32 MSEK. Detta projekt har slutförts under 2025. Årets investering avseende detta projekt är 6 596 tkr varav 604 tkr tagits som kostnad och resterande, 5 991 tkr aktiverats som fastighetskomponenter. Nya lån på 4 792 tkr har tagits upp under 2025 för finansiering av detta projekt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Den tidigare hyresgästen PL Handel gick i konkurs. Därefter tog två nya hyresgäster, Alpinbutiken Uppsala och ABC trafikskola, över lokalen efter att den först hade renoverats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 227 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 224 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

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

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 795 845	8 562 603	7 006 656	6 585 300
Resultat efter fin. poster	122 122	-961 879	287 801	90 679
Soliditet (%)	55	57	27	26
Yttre fond	630 000	1 329 411	1 205 963	1 216 319
Taxeringsvärde	132 505 000	142 264 000	142 264 000	142 264 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	987	827	677	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	88,0	86,4	89,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 840	4 412	1 641	1 703
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 231	3 858	1 435	1 489
Sparande / kvm totalyta, kr	201	222	162	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	27	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	170	152	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	53	41	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	251	220	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,69	2,65	1,86
Räntekänslighet (%)	4,90	5,33	2,43	2,64

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.

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	665 691	-	-	665 691
Upplåtelseavgifter	209 959	-	-	209 959
Fond, yttre underhåll	1 329 411	-	-699 411	630 000
Uppskrivningsfond	51 379 000	-	-	51 379 000
Balanserat resultat	4 106 955	-961 879	699 411	3 844 487
Årets resultat	-961 879	961 879	122 122	122 122
Eget kapital	56 729 137	0	122 122	56 851 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 844 487
Årets resultat	122 122
Totalt	3 966 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	630 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-630 000
Balanseras i ny räkning	3 966 609
	3 966 609

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 795 845	8 562 603
Övriga rörelseintäkter	3	16 432	908
Summa rörelseintäkter		9 812 277	8 563 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 464 851	-6 390 321
Övriga externa kostnader	9	-478 346	-375 803
Personalkostnader	10	-1 169 382	-1 112 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 305 488	-904 802
Summa rörelsekostnader		-8 418 068	-8 783 912
RÖRELSERESULTAT		1 394 209	-220 401
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129	1 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 272 216	-742 831
Summa finansiella poster		-1 272 087	-741 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 122	-961 879
ÅRETS RESULTAT		122 122	-961 879

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	99 846 781	68 580 892
Markanläggningar	13	69 180	138 384
Maskiner och inventarier	14	510 931	637 927
Pågående projekt	15	100 000	26 483 733
Summa materiella anläggningstillgångar		100 526 892	95 840 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 526 892	95 840 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 227	265 381
Övriga fordringar	16	23 119	31 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	319 910	310 779
Summa kortfristiga fordringar		450 256	607 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 186 514	2 738 420
Summa kassa och bank		2 186 514	2 738 420
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 636 770	3 346 231
SUMMA TILLGÅNGAR		103 163 662	99 187 167

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		875 650	875 650
Uppskrivningsfond		51 379 000	51 379 000
Fond för yttre underhåll		630 000	1 329 411
Summa bundet eget kapital		52 884 650	53 584 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 844 487	4 106 955
Årets resultat		122 122	-961 879
Summa fritt eget kapital		3 966 609	3 145 076
SUMMA EGET KAPITAL		56 851 259	56 729 137
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	43 140 106	39 347 606
Summa långfristiga skulder		43 140 106	39 347 606
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	925 000	825 000
Leverantörsskulder		692 147	614 650
Skatteskulder		24 900	34 556
Övriga kortfristiga skulder		76 047	163 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 454 203	1 472 637
Summa kortfristiga skulder		3 172 297	3 110 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 163 662	99 187 167

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 394 209	-220 401
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 305 488	904 802
	2 699 697	684 401
Erhållen ränta	129	1 352
Erlagd ränta	-1 285 387	-692 994
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 414 439	-7 240
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	157 555	36 934
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 956	325 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 547 038	355 524
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 991 444	-26 483 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 991 444	-26 483 733
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 792 500	25 780 000
Amortering av lån	-900 000	-552 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 892 500	25 227 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	-551 906	-900 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 738 420	3 638 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 186 514	2 738 420

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Målaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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 kabel-tv, fastighetsel, vatten och värme.

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:

Byggnad	3,03 - 7,69 %
Markanläggningar	4 %
Maskiner och Inventarier	10 %
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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 964 792	7 529 403
Hysesintäkter, lokaler	398 410	567 842
Hysesintäkter garage	183 982	186 450
Hysesintäkter, p-platser	152 825	155 040
Hysesintäkter övr objekt	32 709	27 523
Övriga intäkter	27 039	52 932
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	36 088	43 413
Summa	9 795 845	8 562 603

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	6 106	300
Övriga intäkter	1	4
Erhållna statliga bidrag	0	604
Försäkringsersättning	10 325	0
Summa	16 432	908

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings	6 106	300
Städning	195 500	191 656
Besiktning och service	12 502	11 536
Summa	214 108	203 492

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	156 273	73 522
Försäkringsskador	277 500	0
Summa	433 773	73 522

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Projekt balkonger/fasad	604 292	2 365 649
Planerat underhåll	332 149	0
Summa	936 441	2 365 649

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	326 316	288 259
Uppvärmning	1 818 477	1 767 443
Vatten	619 160	556 958
Sophämtning	277 859	301 174
Summa	3 041 812	2 913 834

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	184 713	174 642
Självrisker	16 950	28 600
Fordonsförsäkring	3 136	2 957
Kabel-TV	297 856	299 295
Fastighetsskatt/avgift	336 062	328 330
Summa	838 717	833 824

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	104 497	75 270
Fordonskostnader	4 016	4 134
Övriga förvaltningskostnader	74 816	88 488
Juridiska kostnader	2 875	0
Befarade förluster på hyres/avgifts/kundfordran	42 929	0
Revisionsarvoden	46 083	45 687
Ekonomisk förvaltning	135 156	131 872
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 473	20 665
Övriga externa tjänster/kostnader	58 502	9 688
Summa	478 346	375 803

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	129 999	110 000
Löner	52 220	38 850
Löner fastighetsskötare	460 369	429 810
Semesterersättning kollektivanställda	13 732	12 128
Löner/arvoden vicevärd	78 000	72 000
Övriga personalkostnader	36 245	77 841
Sociala avgifter	228 270	205 991
Moms uttagsbeskattning	170 547	166 366
Summa	1 169 382	1 112 986

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 271 260	741 479
Övriga räntekostnader	956	1 352
Summa	1 272 216	742 831

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 883 122	46 192 977
Övergång till K3	0	-28 309 855
Årets inköp	32 347 831	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 230 953	17 883 122
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-681 230	-28 309 855
Övergång till K3	0	28 309 855
Årets avskrivning	-1 081 942	-681 230
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 763 172	-681 230
Ingående	51 379 000	0
Årets uppskrivning	0	51 379 000
Utgående ackumulerad uppskrivning	51 379 000	51 379 000
Utgående restvärde enligt plan	99 846 781	68 580 892
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 091 000</i>	<i>53 091 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 010 000	89 173 000
Taxeringsvärde mark	47 495 000	53 091 000
Summa	132 505 000	142 264 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 092 765	2 092 765
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 092 765	2 092 765
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 954 381	-1 885 177
Årets avskrivning	-69 204	-69 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 023 585	-1 954 381
Utgående restvärde enligt plan	69 180	138 384

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 588 927	1 588 927
Årets inköp	27 346	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 616 273	1 588 927
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-951 000	-796 632
Årets avskrivning	-154 342	-154 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 105 342	-951 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	510 931	637 927

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	26 483 733	0
Anskaffningar under året	6 568 390	28 849 382
Färdigställt under året, belastar resultatet	-604 292	-2 635 626
Färdigställt under året, aktiverat på byggnad	-32 347 831	0
Summa pågående arbeten	100 000	26 483 733

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 119	31 651
Summa	23 119	31 651

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 963	51 095
Försäkringspremier	200 025	185 220
Kabel-TV	74 922	74 464
Summa	319 910	310 779

NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-25	1,79 %	3 125 000	3 225 000
Swedbank	2027-02-25	2,04 %	3 125 000	3 225 000
Swedbank	2029-05-25	3,53 %	6 320 000	6 440 000
Swedbank	2029-05-25	3,53 %	6 247 299	6 367 299
Swedbank	2028-06-21	3,38 %	6 375 000	6 475 000
Swedbank	2027-09-24	2,49 %	4 755 307	4 855 307
Swedbank	2026-10-23	2,60 %	6 270 000	6 390 000
Swedbank	2026-12-22	2,72 %	3 130 000	3 195 000
Swedbank	2028-03-24	3,04 %	4 717 500	
Summa			44 065 106	40 172 606
Varav kortfristig del			925 000	825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 440 106 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 375	40 886
El	28 298	29 538
Uppvärmning	237 412	236 122
Utgiftsräntor	112 120	125 291
Uppl kostn semesterlöner	148 525	143 942
Uppl kostn soc avg semesterlöner	46 667	45 227
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	5 538	5 103
Förutbetalda avgifter/hyror	829 268	811 529
Beräknat revisionsarvode	40 000	35 000
Summa	1 454 203	1 472 637

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 861 000	40 233 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Johan Haraldsson
Ordförande

Linn Lindeman
Styrelseledamot

Mattias Fältström
Styrelseledamot

Sara Anette Rådbo
Styrelseledamot

Sinikka Gustafsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Folkesson Råd & Revision AB
Linda Sandler
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-29 08:09:06 CEST

RESLY

Title: Brf Målaren ÅR 2025.pdf

Initiated By: sophia.mungdee@folkessonab.se (sophia.mungdee@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Johan Haraldsson signed at 2026-04-29 05:28:31 CEST with Swedish BankID (19720704-XXXX)
- Linn Lindeman signed at 2026-04-28 12:38:56 CEST with Swedish BankID (19780801-XXXX)
- Sara Anette Rådbo signed at 2026-04-28 19:27:41 CEST with Swedish BankID (19620408-XXXX)
- Sinikka Gustafsson signed at 2026-04-28 15:44:03 CEST with Swedish BankID (19550320-XXXX)
- Mattias Fältström signed at 2026-04-28 13:09:25 CEST with Swedish BankID (19920403-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2026-04-29 08:09:06 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

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: 69f077a631467187abf6a197 Digest: 3o2K3qh1PEVHR3X8TstsC0DC+mw2D+JT1ttypTfS2A8=

Signed document (3o2K3q)

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 2025.

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 2025 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. 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.

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda Sandler
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-29 08:09:06 CEST

RESLY

Title: BRF Målaren RB 2025.pdf

Initiated By: sophia.mungdee@folkessonab.se (sophia.mungdee@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2026-04-29 08:09:06 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

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: 69f077a631467187abf6a199 Digest: 0bCYnYwKnogtKhebj3C0AK4rNnpRzt8k/OZq7zToNJ4=

Signed document (0bCYnY)

