

Årsredovisning

Brf Tryckeriet i Nacka

769612-1453

Styrelsen för Brf Tryckeriet i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

[Handwritten signatures and initials]
MP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tryckeriet i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 260:5 i Nacka kommun den 29 augusti 2005.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 120 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 9 728 m². I fastigheten finns också sex lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 521 m². Föreningen disponerar 90 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal som har rustats upp 2012, 2014 samt 2018.

Samfällighet

Föreningen har under året medverkat i två gemensamhetsanläggningar. GA Vägen reglerar gemensamma vägar i Sickla Allé och i denna ingår även Brf Sjöstugan, Brf Ångslupen, Brf Utsikten, Brf Färgeriet och Brf Vintervägen. GA Garaget reglerar gemensamt garage och i denna ingår förutom Brf Tryckeriet i Nacka även Brf Utsikten och Brf Sjöstugan. Därutöver har föreningen ett arrendeavtal med Brf Sjöstugan avseende mark där föreningens sophus är placerat.

Teknisk förvaltning

Föreningen hade under 2018 avtal med Allgranth Fastighets AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, samt fastighetsjour och trädgårdsskötsel, när det gäller trädgårdsskötseln så upphörde den delen av avtalet att gälla den 31 mars för att därefter ombesörjas av Elfström Trädgårdsanläggningar AB. Lokalvården har ombesörjts av Evident Clean AB fram till och med den 7 september därefter har föreningen anlitat S. Tatic AB/Dimax.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen hade under 2018 avtal med ABJ Boförvaltning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

2

L. A
MB
MP
PR

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Sickla Allé Sushi HB	Ja	114	2019-09-30
Sickla Style	Ja	73	2019-09-30
Idéstorm AB	Ja	72	2021-12-31
Leveranza Sverige AB	Ja	72	2019-01-31
Hilti Svenska AB	Ja	187	2021-01-31

Leveranza Sverige AB hyresavtal är per den 1 februari 2019 överlåtet till Skäggsmo Fastighets AB och löper till 2022-01-31.

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler och för uthyrning till externa hyresgäster avseende garageplatser.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2018 haft följande sammansättning:

Bengt Jidestedt	Ordförande
Monia Sturén	Kassör
Jeanette Ahlandsberg	Sekreterare
Magnus Produn	Ledamot
Richard Schlyter	Ledamot
Anni Björkskog	Ledamot
Frida Rybo	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 stycken ordinarie protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa Stockholm.

Arvode till styrelsen har under året utbetalats med 136 499 kr och till övriga funktionärer med 13 000 kr.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie
BDO Mälardalen AB	

Valberedning

Sofija Jahdadic

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2016.

2

Handwritten signatures and initials: Q, J.A., AB, MP, FR, and others.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen gjorde en extra amortering på ett av fastighetslånen om 2 044 453 kr i januari.

Vi har slutfört arbetet med ombyggnation av föreningens ljuskällor till LED.

Förhandlingarna mot JM och försäkringsbolag fortsätter i samband med de påvisade bristerna och försumligheterna i entreprenörens arbete. Nya mätningar av fasaden har gjorts. Föreningen tar hjälp av juridiskt ombud.

Nytt städavtal har tecknats med S. Tatic AB / Dimax.

Vi har förlängt avtalet avseende teknisk förvaltning med Allgranth Fastighets AB.

Elfströms Trädgårdsanläggningar AB har kontrakterats för förvaltning av vår utemiljö.

Gemensamhetslokalen vid Sickla Allé 1 har blivit upprustad och uppfräschad med bl.a. textilier, sängkläder och köksutrustning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 189 (191) medlemmar. Under året har 15 medlemmar utträtt ur föreningen och 13 nya medlemmar har inträtt i föreningen.

Flerårsöversikt

År	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7 848	7 898	8 090	8 074	7 908
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 083	-2 060	-1 138	-1 385	-2 483
Soliditet %	67	66	66	66	66
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	679	679	679	679	679
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm lokalyta	2 247	2 241	2 217	2 215	2 211
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 121	11 434	11 504	11 574	11 647
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	52,86	54,35	54,68	53,45	53,78
Genomsnittlig skuldränta %	1,85	2,36	2,38	2,69	3,26
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	98	73	63	51	53
Lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	83	13	8	0	0
Antal överlåtelse	11	11	14	14	16
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	60 382	66 890	66 397	58 074	50 049
UBA= uthyrningsbar area					

z. r. am
M MP
KR h

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 984 000	97 826 000	3 532 088	-6 271 988	-2 059 567
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-2 059 567	2 059 567
Förändring av yttre fond			146 814	-146 813	
Årets resultat					-1 083 042
Belopp vid årets utgång	129 984 000	97 826 000	3 678 902	-8 478 368	-1 083 042
					Totalt
					223 010 533
Belopp vid årets ingång					0
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					1
Balanseras i ny räkning					-1 083 042
Förändring av yttre fond					221 927 492
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång					

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 478 368
Årets resultat	-1 083 042
Summa	-9 561 410

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 000 000
lanspråktagande av yttre fond	-224 645
Balanseras i ny räkning	-10 336 765
Summa	-9 561 410

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	7 848 386	7 897 970
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 848 386	7 897 970
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5	-3 918 982	-4 335 506
Personalkostnader	6	-190 018	-187 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 797 710	-2 797 710
Summa rörelsekostnader		-6 906 710	-7 320 307
Rörelseresultat		941 676	577 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		594	298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 025 312	-2 637 527
Summa finansiella poster		-2 024 718	-2 637 229
Resultat efter finansiella poster		-1 083 042	-2 059 566
Resultat före skatt		-1 083 042	-2 059 566
Årets resultat		-1 083 042	-2 059 566

L. A.
M
h
AS
MP
PR

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	7	328 696 236	331 493 946
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		328 696 236	331 493 946
Summa anläggningstillgångar		328 696 236	331 493 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 790	—
Övriga fordringar	9	716 654	485 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	269 792	430 680
Summa kortfristiga fordringar		990 236	916 213
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 233 532	4 237 679
Summa kassa och bank		3 233 532	4 237 679
Summa omsättningstillgångar		4 223 768	5 153 892
SUMMA TILLGÅNGAR		332 920 004	336 647 838

R
S. S. ORN
MP
PR

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		227 810 000	227 810 000
Fond för yttre underhåll		3 678 902	3 532 088
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>231 488 902</i>	<i>231 342 088</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 478 368	-6 271 988
Årets resultat		-1 083 042	-2 059 566
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 561 410</i>	<i>-8 331 554</i>
Summa eget kapital		221 927 492	223 010 534
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	106 985 000	110 549 453
Summa långfristiga skulder		106 985 000	110 549 453
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 200 000	680 000
Leverantörsskulder		499 211	297 590
Skatteskulder		472 280	387 920
Övriga skulder		211 730	180 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 624 291	1 541 842
Summa kortfristiga skulder		4 007 512	3 087 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 920 004	336 647 838

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Byte redovisningsprincip

Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med räkenskapsåret 2018 avseende redovisningen av intäkter från den garagesamfällighet man ingår i. Då garagesamfälligheten har brutet räkenskapsår med bokslutsdatum 30/6 så får föreningen sin andel av garagesamfällighetens vinst (46,97 %) utbetald under hösten. Tidigare år har en uppskattad intäkt bokförts för andra halvåret från och med räkenskapsåret 2018 bokförs endast den faktiskt utbetalda ersättningen under 2018. Denna ändring av redovisningsprincip innebär för räkenskapsåret 2018 att föreningen endast redovisar en intäkt i resultaträkningen om 26 249 kr trots att den faktiska utbetalningen uppgick till 167 249 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,06	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter		6 605 662	6 605 662
Hysesintäkter, lokaler		1 083 927	1 080 768
Hysesintäkter, garage		26 249	80 930
Debiterad fastighetsskatt		86 868	86 868
Gästlägenhet		40 300	39 200
Öresavrundning		74	75
Avgift för andrahandsuthyrning		5 306	4 467
Summa		7 848 386	7 897 970

75
L.A. OB
H MD
PR

Not 2 Fastighetsskötsel	2018	2017
Fastighetsskötsel	79 542	78 504
Trädgårdsskötsel	90 719	52 248
Snöröjning & sandning	47 439	37 834
Städning, grundavtal	160 467	128 048
Städning utöver avtal	7 209	16 988
Hiss, besiktning	8 290	9 610
Hiss service- & larmavtal	101 946	99 606
Hyra entrémattor	34 514	36 554
Löpande reparationer	252 831	255 540
Ventilation	9 431	70 234
Reparationer hissar	6 781	3 690
Portar	3 183	—
Planteringar, träd, buskar & lektyr	—	4 404
Planerat underhåll	224 645	853 186
Gemensamhetsanläggning 2, Vägen	61 403	61 403
Gemensamhetsanläggning 3, Soprum	1 500	1 500
Rengöring soprum & hyra container	—	7 302
Städdagar	2 831	—
Summa	1 092 731	1 716 651

Not 3 Taxebundna kostnader	2018	2017
El	194 457	169 635
Uppvärmning	994 197	888 605
Vatten	478 024	478 033
Sophämtning	207 746	187 754
Summa	1 874 424	1 724 027

Not 4 Övriga rörelsekostnader	2018	2017
Kabel-TV & Bredband	294 868	271 777
Fastighetsförsäkring	151 790	188 146
Försäkringsersättning	-39 569	—
Förbrukningsinventarier & förbrukningsmaterial	8 226	12 628
Hyra kopiator/skrivare	23 409	10 661
Telefon, porto, hemsida, kreditupplysningar & kontorsmaterial	31 568	10 035
Föreningsstämma & föreningsgemensamma aktiviteter	3 516	3 538
Ekonomisk förvaltning	137 004	134 809
Övriga administrationskostnader	—	9 659
Uppdatering av underhållsplan	10 614	10 394
Bankavgifter & förseningsavgifter	2 493	2 537
Föreningsavgifter	4 968	4 885
Revisionsarvode inkluderande konsultationer	31 389	29 836
Övriga externa tjänster	14 613	10 582
Öresavrundning	-2	—
Summa	674 887	699 487

2
AS
MP
R
R

Not 5	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsskatt	116 500	116 500
	Kommunal fastighetsavgift	160 440	78 840
	Summa	276 940	195 340

Not 6	Personal	2018	2017
	Medelantalet anställda	0	0

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	264 055 000	264 055 000
	Mark	79 700 000	79 700 000
	Utgående anskaffningsvärden	343 755 000	343 755 000
	Ingående avskrivningar	-12 261 054	-9 463 344
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-2 797 710	-2 797 710
	Utgående avskrivningar	-15 058 764	-12 261 054
	Redovisat värde	328 696 236	331 493 946

Not 8	Fiberfastighetsnät	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	499 601	499 601
	Utgående anskaffningsvärden	499 601	499 601
	Ingående avskrivningar	-499 601	-499 601
	Utgående avskrivningar	-499 601	-499 601
	Redovisat värde	0	0

Not 9	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Tillgodohavande på Skattekonto	196 347	193 601
	Fordran på JM/Garbo	520 307	291 932
	Summa	716 654	485 533

21
21.11.18
MP
MR
FR

Not 10	Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Beräknade intäkter från Garagesamfälligheten 1/7-31/12	—	141 000
	Hemsida	2 734	1 331
	Fastighetsskötsel	13 270	13 132
	Försäkringspremie	142 958	138 793
	Kabel-TV	0	31 141
	Ekonomisk förvaltning	37 587	36 553
	Hyra kopiator/skrivare	6 484	2 156
	Bredband	42 574	42 574
	Arrende Sjöstugan	22 500	24 000
	Snöberedskapsersättning	1 685	0
	Summa	269 792	430 680

Not 11	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek, 2,38% omsättes 2019-06-30	37 088 000	37 418 000
	Stadshypotek, 1,57% omsättes 2020-06-30	36 997 000	37 257 000
	Stadshypotek, 1,46% omsättes 2023-01-30	34 100 000	36 554 453
	Avgår kortfristig del	-1 200 000	-680 000
	Summa	106 985 000	110 549 453

Den kortfristiga delen av lånen avser den amortering föreningen måste göra på fastighetslånen under år 2019 enligt gällande lånevillkor. Av föreningens totala låneskuld förfaller 102 185 000 kr senare än fem år från bokslutsdagen.

Not 12	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	294 357	350 886
	Upplupet styrelsearvode	91 000	89 600
	Upplupna sociala kostnader	28 592	28 152
	Upplupet revisionsarvode	30 700	30 000
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	620 254	604 477
	Gemensamhetsanläggning (vägen), reserverat för underhåll	370 612	309 209
	Snöröjning	6 150	5 251
	El	18 967	15 493
	Fjärrvärme	134 335	99 976
	Renhållning	3 885	3 749
	Mark & trädgårdsunderhåll	8 471	4 413
	Bankavgifter	617	636
	Reparationer & förbrukningsmaterial	16 351	—
	Summa	1 624 291	1 541 842

MP
SR

Not 13 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

116 000 000

116 000 000

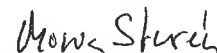
Summa ställda säkerheter

116 000 000

116 000 000

UNDERSKRIFTER $\frac{1}{3} - 19$


Bengt Jidestedt


Monia Sturén


Jeanette Ahlandsberg


Magnus Produn


Rickard Schlyter


Anni Björkskog


Frida Rybo

Min revisionsberättelse har lämnats 4 mars 2019



Matz Ekman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tryckeriet i Nacka org.nr 769612-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tryckeriet i Nacka för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018.

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 2018 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av *Kompletterande information till Årsredovisningen 2018* men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 revisionssed 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Tryckeriet i Nacka för räkenskapsåret 1 januari 2018- 31 december 2018 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 revisionssed 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 tryggsätt.

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:

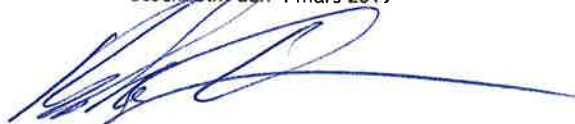
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 mars 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2018

<u>Förbrukning</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	19	17	16	17	22
Vattenkostnad kr/kvm UBA	47	47	49	47	45
Värmekostnad kr/kvm UBA	97	87	87	83	89
Sophantering kr/kvm UBA	20	18	18	19	16
UBA= uthyrningsbar area					

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex – tio, 2013-2017. Från och med år 2018 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

Styrelsen har under året genomfört den årliga besiktningen av föreningens fastighet och fastighetens är i mycket gott skick. För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan, vilken uppdateras årligen.

Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 1 000 000 kr.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 25 kr/m² lägenhets- och lokalyta för föreningens hus.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>	<u>kostnad, tkr</u>
Byte fläktaggregat	2018	46
Ombyggnad av ljuskällor till LED	2018	144
OVK	2018	35
Målning trapphus	2017	735
Ombyggnad av ljuskällor till LED	2017	119
Stamspolning	2016	124
Inköp & installation av en tvättmaskin	2015	27
Undercentral, optimering av värme & ventilation	2015	47
OVK, hyreslokalerna	2015	10
Målnings- & slipningsarbeten	2014	209
Dammbindning golv	2014	16
Beskärning & uppriktning oxlar	2014	21

Planerat underhåll, tkr	2019	2020-2021	2022-2026	2027-2029
Totalt:	800	672	759	6558

Prognos kassalikviditet, tkr	2019	2020	2021	2022
IB Likvida medel	3234	2966	3306	3121
Årsavgifter & hyresintäkter	7949	7949	7949	7949
Summa inbetalningar	7949	7949	7949	7949
Löpande reparationer	-330	-337	-343	-350
Planerat underhåll	-800	-108	-564	-236
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-303	-309	-315	-322
Driftkostnader	-2931	-2990	-3049	-3110
Övriga rörelsekostnader	-582	-288	-294	-300
Styrelsearvoden och personalkostnader	-191	-195	-199	-203
Ränteutgifter	0	0	0	0
Räntekostnader	-1880	-2183	-2169	-2155
Amorteringar	-1200	-1200	-1200	-1200
Summa utbetalningar	-8217	-7609	-8133	-7875
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2966	3306	3121	3195
Antagen inflation %				
Antagen snitträntekostnad %	2			
	1,75	1,75	1,75	1,75

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2019 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntekostnaderna och amorteringarna är oförändrade

att föreningen i budget för 2019 tagit med en extra kostnad avseende övriga rörelsekostnader om 300 tkr avseende jurist & besiktningskostnader