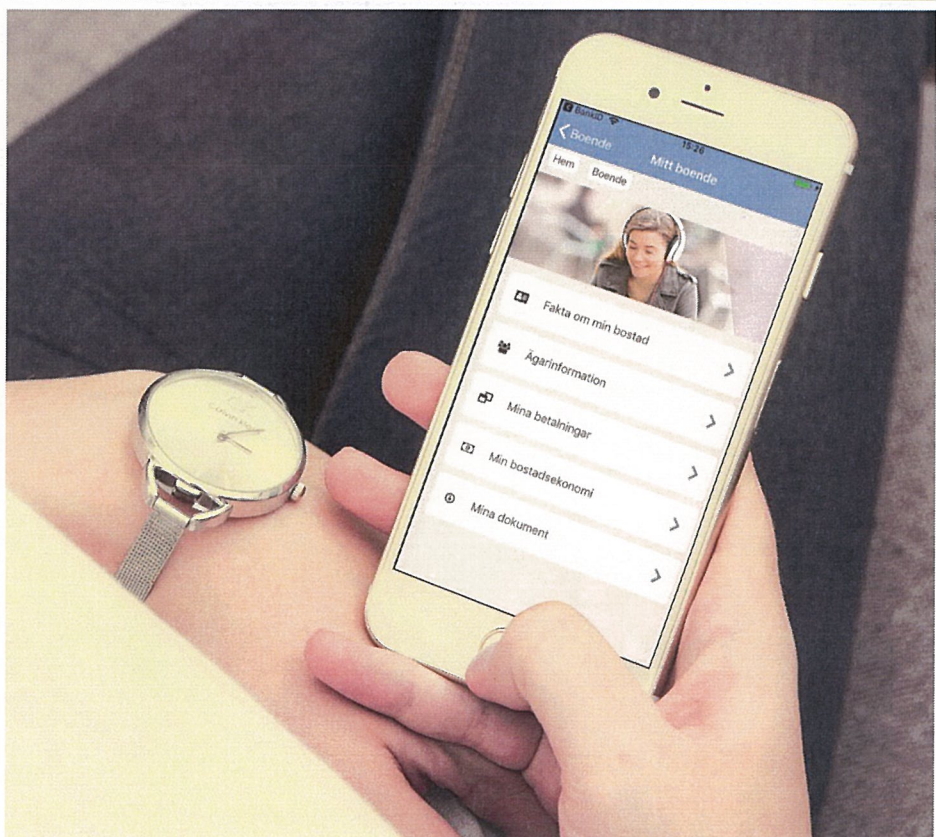
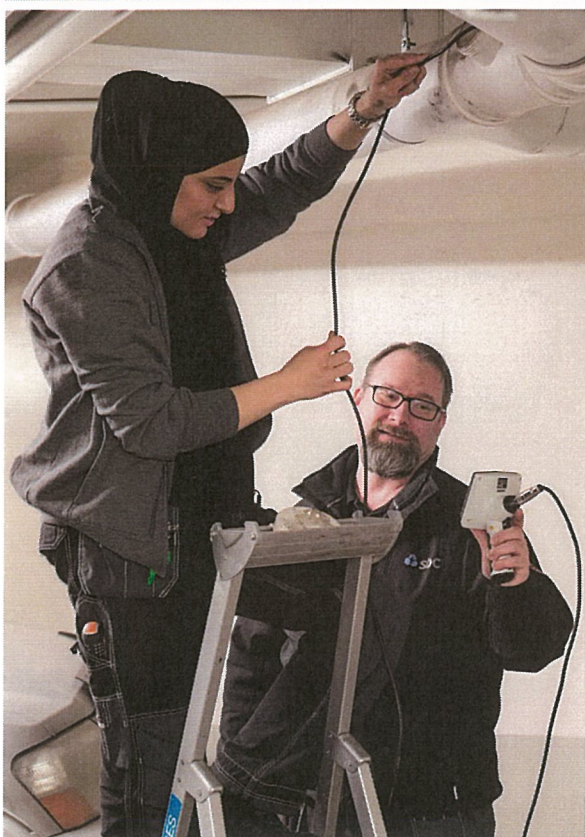




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Boktryckaren 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sb.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Eva Charlotta Ahlén	Ledamot
Johan Åke Mattias Karlsson	Ledamot
Sara Linnea Elisabet Krokfors	Ledamot
Henry Per-Axel Sandström	Ledamot
Hans Erik Ragnvald Ulin	Ledamot

Reyhaneh Rezaie Naraghi	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Järnebring	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årsta 99:1	2007-01-31	Uppsala
Årsta 100:1	2007-01-31	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 6 flerbostadshus.

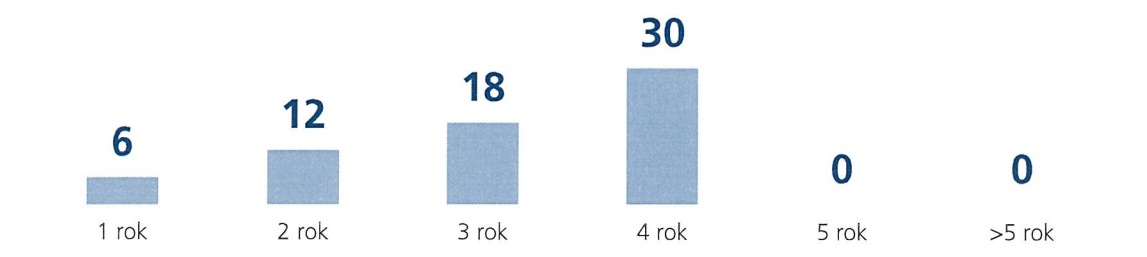
Fastigheternas värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 394 m², varav 5 394 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2019
Översyn och förbättring av staket	2018
Rensning av avlopp	2014
OVK	2013
Rökluckor	2012
Energibesiktning	2012
Målning av trätor	2012
Planerat underhåll	År
Målning vindskivor av plåt	2021
Renovering hisslinor	2021
Målning av trädfasader	2022
Stamspolning	2022
Energideklaration	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Kone Hisservice
Städning	Ren Jämt AB
Teknisk Förvaltning	Upplands Boservice
Skadedjur	Anticimex
TV/ Telefoni/ Bredband	TeliaSonera
El	Nordic Green Energy
Fjärrvärme	Vattenfall
Brandskydd	Upplands Brandservice

Föreningens ekonomi

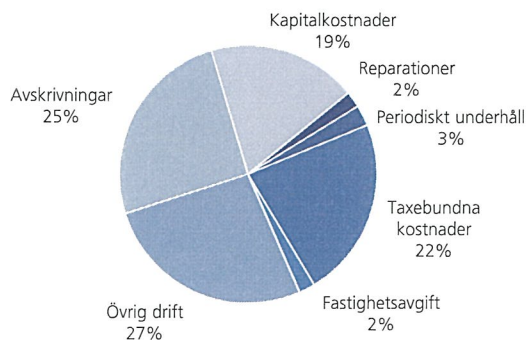
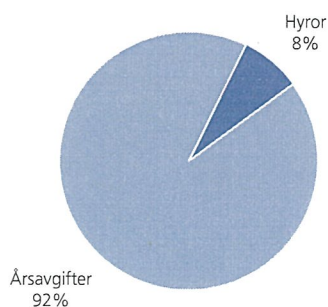
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 303 366	3 501 230
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 477 758	4 356 793
Finansiella intäkter	24	116
Ökning av kortfristiga skulder	114 000	60 919
	4 591 782	4 417 828
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 534 074	2 182 903
Finansiella kostnader	854 316	917 399
Ökning av kortfristiga fordringar	48 857	2 513
Minskning av långfristiga skulder	1 472 229	512 878
	4 909 476	3 615 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 985 672	4 303 366
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-317 694	802 135

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av januari färdigställdes styrelserummet.

Ett lån har omförhandlats och i samband med det gjordes en amortering.

Fortsatt underhåll av utemiljön där bl.a. staketen setts över, plankor har bytts och färgen har förbättrats. Även möblerna vid lekplatserna har fått ny färg.

Under hösten utfördes OVK

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	744	731	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 815	10 088	10 183	10 387
Elkostnad/m ² totalyta	29	28	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	102	102	100	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	32	26	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	170	170	182
Soliditet (%)	60	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-58	109	127	258
Nettoomsättning (tkr)	4 478	4 348	4 262	4 293

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 394 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 504 000	0	0	39 504 000
Upplåtelseavgifter	38 843 000	0	0	38 843 000
Fond för yttre underhåll	2 604 483	397 121	-41 430	2 248 792
S:a bundet eget kapital	80 951 483	397 121	-41 430	80 595 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	305 578	-397 121	150 851	551 848
Årets resultat	-57 795	-57 795	-109 421	109 421
S:a fritt eget kapital	247 783	-454 916	41 430	661 269
S:a eget kapital	81 199 266	-57 795	0	81 257 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-57 795
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	702 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 121
summa balanserat resultat	247 783

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

116 875
364 658

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 477 578	4 348 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	8 764
Summa rörelseintäkter		4 477 758	4 356 793
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 982 362	-1 762 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 219	-356 083
Personalkostnader	Not 6	-73 494	-64 203
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 187	-1 147 187
Summa rörelsekostnader		-3 681 261	-3 330 089
RÖRELSERESULTAT		796 497	1 026 704
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 316	-917 399
Summa finansiella poster		-854 292	-917 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-57 795	109 421
ÅRETS RESULTAT		-57 795	109 421

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	130 979 227	132 126 414
Summa materiella anläggningstillgångar	130 979 227	132 126 414
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	130 979 227	132 126 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	120
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	4 078 355	4 347 132
Summa kortfristiga fordringar	4 078 415	4 347 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 078 415	4 347 252
SUMMA TILLGÅNGAR	135 057 642	136 473 666

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 347 000	78 347 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 604 483	2 248 792
Summa bundet eget kapital		80 951 483	80 595 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		305 578	551 848
Årets resultat		-57 795	109 421
Summa fritt eget kapital		247 783	661 269
SUMMA EGET KAPITAL		81 199 266	81 257 061
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	52 808 674	54 289 301
Summa långfristiga skulder		52 808 674	54 289 301
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	132 356	123 958
Leverantörsskulder		214 909	184 721
Skatteskulder		179 124	131 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	523 313	487 021
Summa kortfristiga skulder		1 049 702	927 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 057 642	136 473 666

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	10 år	10 år
Lekpark	20 år	20 år
Konstgräsplan	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 134 821	4 014 390
Hyror parkering	-675	-450
Hyror carport	343 425	334 125
Öresutjämning	7	-36
	4 477 578	4 348 029

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	8 164
Övriga intäkter	180	600
	180	8 764

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	214 296	207 468
	Fastighetsskötsel beställning	23 765	723
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 346	26 842
	Snöröjning/sandning	19 382	4 258
	Städning entreprenad	90 201	87 579
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 000	0
	Hissbesiktning	6 810	6 544
	Myndighetstillsyn	15 000	0
	Gemensamma utrymmen	4 947	1 026
	Gård	15 540	6 571
	Serviceavtal	106 830	99 797
	Förbrukningsmateriel	23 893	351
	Teleport/hissanläggning	13 230	12 321
	Brandskydd	0	7 806
		592 239	461 285
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 541	35 401
	Entré/trapphus	11 451	5 274
	Lås	1 473	3 478
	VVS	6 731	15 235
	Elinstallationer	2 784	2 500
	Hiss	0	3 576
	Tak	0	1 264
	Mark/gård/utemiljö	48 546	15 678
	Garage/parkering	3 065	2 393
	Skador/klotter/skadegörelse	10 770	10 316
	Vattenskada	0	24 809
		92 361	119 924
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	116 875	0
	Mark/gård/utemiljö	0	41 430
		116 875	41 430
	Taxebundna kostnader		
	El	154 236	149 072
	Värme	551 076	552 157
	Vatten	199 513	173 852
	Sophämtning/renhållning	113 904	106 253
	Grovsopor	6 125	6 125
		1 024 854	987 459
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 150	63 418
		65 150	63 418
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 882	89 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 982 362	1 762 616

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	330	0
	Tele- och datakommunikation	222 286	222 286
	Inkassering avgift/hyra	0	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	30 375	14 875
	Föreningskostnader	24 781	5 140
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 718
	Förvaltningsarvode	83 948	81 390
	Administration	3 748	3 074
	Korttidsinventarier	10 332	0
	Konsultarvode	102 419	25 475
		478 219	356 083

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 069	49 999
	Sociala kostnader	16 425	14 204
		73 494	64 203

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 029 951	1 029 951
	Förbättringar	44 750	44 750
	Markanläggning	72 486	72 486
		1 147 187	1 147 187

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 518 253	138 518 253
	Utgående anskaffningsvärde	138 518 253	138 518 253
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 391 839	-5 244 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 147 187	-1 147 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 539 026	-6 391 839
	Planenligt restvärde vid årets slut	130 979 227	132 126 414
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	12 800 000
		87 400 000	76 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 400 000	76 800 000
		87 400 000	76 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	92 353	43 766
	Klientmedel hos SBC	3 985 672	4 303 366
	Fordringar	330	0
		4 078 355	4 347 132
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 248 792	1 589 400
	Reservering enligt stadgar	397 121	397 121
	Reservering enligt stämmobeslut	0	262 271
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-41 430	0
	Vid årets slut	2 604 483	2 248 792

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,800 %	7 500 000	7 500 000	2023-06-21
Swedbank	1,480 %	15 746 132	15 780 815	2020-09-25
Swedbank	0,780 %	14 981 039	16 366 222	2024-08-23
Swedbank	1,440 %	7 729 230	7 766 222	2021-06-23
Swedbank	1,490 %	6 984 629	7 000 000	2023-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		52 941 030	54 413 259	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 356	-123 958	
		52 808 674	54 289 301	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 279 250 kr.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	59 200 000	59 200 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	57 069	50 000
Sociala avgifter	17 931	15 710
Ränta	92 366	117 128
Avgifter och hyror	355 947	304 183
	523 313	487 021

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Föreningen står liksom andra föreningar för närvarande inför utmaningen med spridningen av COVID-19 (Corona-viruset). Vi ser spridningen av viruset i många länder och implementering av åtgärder runt om i världen för att förhindra att samhällen och affärsverksamheter påverkas. Per dagen för denna årsredovisnings undertecknande har föreningen ännu inte sett några väsentliga effekter av viruset. Det är för närvarande omöjligt att uppskatta den slutliga påverkan på föreningen.

Under januari har föreningen gått över till gemensam el.

Radonmätning utförs under första delen av året.

Uppfräschning av soprummen kommer att ske under våren.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 2 / 5 2020



Eva Charlotta Ahlén
Ledamot



Johan Åke Mattias Karlsson
Ledamot



Sara Linnea Elisabet Krokfors
Ledamot



Henry Per-Axel Sandström
Ledamot



Hans Erik Ragnvald Ullin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Järnebring

Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2, org.nr 769614-0891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

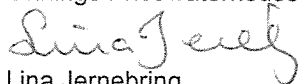
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE