



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 57:7	2010	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2011 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2008, 2009 och 2011.

Föreningen har 170 bostadsrätter om totalt 13 691 kvm och 1 lokal om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 815 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Fjärstedt	Styrelseledamot, ordförande
Maria Sandman	Styrelseledamot, sekreterare
Ingrid Selenius	Styrelseledamot, vice ordförande
Ylva Beckman	Styrelsesuppleant
Lars Friberg	Styrelsesuppleant
Krister Ekman	Styrelseledamot
Lars-Erik Blom	Styrelseledamot
Nils Hällegård	Styrelseledamot
Helene Lundgren	Styrelseledamot

Valberedning

Ulla Bergström Johansson
Björn Ekholm
Markus Gabrysch

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av, Jenny Fjärstedt, Ingrid Selenius, Nils Hällegard, Helene Lundgren.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Dammbindning Garage Målning träpanel fasad OVK - efter projektet återvinning frånluft Tak-Fågelskydd
2023-2024	●	Ny frånluftsanläggning inklusive värmeåtervinning Individuella mätare för vatten och värme
2023	●	Målning Utemöblemang
2022	●	Elbilsladdning, utökning till 25 platser
2021	●	Solpaneler installeras
2020	●	Gemensamhetsel införs
2017	●	Nytt låssystem
2016 - 2017	●	LED-lampor installeras i garage, trapphus och på gård
2016	●	Elbilsladdning, installation 3 platser
2015	●	Nya sophus

Planerade underhåll

2025 ● Gårdsuppdatering

Avtal med leverantörer

Avloppsspölning	Uppsala Avloppsspölning
Ekonomiskförvaltning	SBC
Eldistribution	Vattenfall
Elhandel	Vattenfall
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning
Fjärrvärme	Vattenfall
Gemensamhetsel, IMD	IMD-system (Techem)
Glasfirma	Vaksala glas
Hisservice	Kone
Källsortering	Ragnsell
Nyckelhantering, dörr och lås underhåll	Bravida Säkerhet
Renovering vattenskador	K360 Nordic
Serviceavtal garageportar	Kone
Skadedjursbekämpning fastigheten	Anticimex
Skadedjursbekämpning Lägenheter	LF Skadedjur, tidigare Nomor
Värmeåtervinning av frånluft	Bravida Sverige
Sophantering, vattenleverans samt avlopp	Uppsala vatten
Trappstäd	Städgruppen
TV, bredband & telefoni (till dec 2024)	Ownit
Vattenskadebesiktning	Polygon, Recover
Hissbesiktning	Kiwa Sweden
Värmeåtervinning av frånluft	Projektidé i Uppsala
Golvbeläggning garage	Uppsala Industriegolv
Tak, fågelskydd	Begone Skadedjur & Sanering
Målning fasad	Husbyborg Måleri
Gårdsmiljö	Trädgårdsanläggare Hallbom
TV, bredband & telefoni	Bahnhof
TV, bredband & telefoni	Allente

Övrig verksamhetsinformation

Efter en fusion med två grannföreningar under år 2016 består Brf Tryckaren av 4 hus med 5-6 våningar byggda 2008-2011.

Vi har 170 bostadsrätter kring en grön gård med lekplats. Det finns 135 garageplatser för medlemmar att hyra samt en gemensam tvättstuga. Bredband, TV och telefon via fiber ingår i årsavgiften.

Kvarteret heter Norra Portalen och ligger på Västra Kapellgärdet i Uppsala. Våra adresser är Kapellgatan 2-6 samt Portalgatan 33-39, 43,45,49 samt 53-63. Postnummer 754 18 (Kapellgatan) och 754 23 (Portalgatan)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens kostnader har de senare åren ökat väsentligt. Under räkenskapsåret 2024 har många av de löpande kostnaderna haft stora prisökningar. Exempelvis har kostnaderna för el, vatten, värme och sophämtning ökat med ca 700 000 kronor jämfört med år 2023.

Räntekostnaderna har de senaste åren fluktuerat mycket. Innan dess har räntorna varit bundna med lägre räntesatser än vad ränteläget var 2024. Föreningen har haft bundna räntor som förfaller med olika datum och effekten, med ökade kostnader, sker gradvis fram till 2026. Detta har inneburit att vi har haft stora kostnadsökningar för räntekostnader under de senaste två åren. Samtliga lån som förfallit under 2024 har styrelsen skrivit om med kortare bindningstider än tidigare. Totalt har föreningen lån om ca 107 mkr och en genomsnittsränta vid årsskiftet 2024-2025 om ca 2,96 %. Under året 2025 kommer lån om 53 mkr att skrivas om.

Under åren 2023-2024 installerades mätare för individuell mätning och debitering av konsumtions- och varmvatten samt värmefördelning. Från 1 februari 2024 debiteras konsumtion av vatten, debitering av värmefördelning planeras att starta under Q2 2025.

Styrelsen planerar för närvarande inga höjningar av årsavgiften. Från 1 april 2025 kommer taxorna för vatten och tvättstugepass att justeras upp eftersom kostnaderna har ökat. Styrelsen bedömer att föreningen för närvarande inte behöver genomföra ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i avtal

Styrelsen arbetar aktivt med att se över avtal och försöker få så bra avtal som möjligt för att minska kostnaderna för föreningen. Föreningen har skrivit om elavtalet med Vattenfall och avtalet har tecknats med lägre elpriser än tidigare och på ett år. Låneupphandling har genomförts under året, och lån som tecknats efter 2024-11-30 har skrivit med SE Banken.

Övriga uppgifter

Investeringarna i individuell mätning och debitering av vatten och värme kommer på sikt att innebära lägre förbrukning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 265 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 268 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 938 360	12 763 740	12 418 923	12 354 370
Resultat efter fin. poster	-3 223 251	-891 145	32 799	-729 499
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	5 419 720	5 681 237	4 120 612	3 807 892
Taxeringsvärde	476 108 000	476 108 000	476 108 000	363 734 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	811	789	785
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,20	86,03	86,96	86,94
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 825	7 900	7 989	8 072
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 755	7 829	7 917	7 999
Sparande per kvm totalyta, kr	187	333	395	-41
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	44	32	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	114	85	88
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	38	32	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	198	192	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	1,86	-	-
Räntekänslighet (%)	9,45	9,7	-	-

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 el och vatten (totalt 1 147 332 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet, vilket innebär att kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt. På grund av oväntat stora kostnadsökningar, har årets resultat tillfälligt inneburit en förlust. Införandet av utdebitering av värmekostnader kommer att ske under år 2025 och medföra intäktsökningar och resultatförbättring.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	149 634 036	-	-	149 634 036
Upplåtelseavgifter	168 115 923	-	-	168 115 923
Fond, yttre underhåll	5 681 237	-371 517	110 000	5 419 720
Balanserat resultat	32 989	-519 628	-110 000	-596 639
Årets resultat	-891 145	891 145	-3 223 251	-3 223 251
Eget kapital	322 573 040	0	-3 223 251	319 349 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-486 639
Årets resultat	-3 223 251
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
Totalt	-3 819 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	601 611
Balanseras i ny räkning	-3 218 278

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 938 360	12 769 615
Övriga rörelseintäkter	3	53 367	147 806
Summa rörelseintäkter		12 991 727	12 917 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 269 557	-5 989 240
Övriga externa kostnader	9	-620 179	-472 345
Personalkostnader	10	-369 093	-378 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 195 748	-5 129 472
Summa rörelsekostnader		-13 454 577	-11 969 964
RÖRELSERESULTAT		-462 851	947 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125 961	203 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 886 361	-2 042 299
Summa finansiella poster		-2 760 400	-1 838 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 223 251	-891 145
ÅRETS RESULTAT		-3 223 251	-891 145

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	423 074 522	416 633 815
Maskiner och inventarier	13	616 509	723 549
Pågående projekt		0	9 448 793
Summa materiella anläggningstillgångar		423 691 031	426 806 156
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		423 691 031	426 806 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 470	148 403
Övriga fordringar	15	2 304 026	2 311 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	221 628	600 807
Summa kortfristiga fordringar		2 563 125	3 061 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 958 439	4 740 451
Summa kassa och bank		3 958 439	4 740 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 521 564	7 801 648
SUMMA TILLGÅNGAR		430 212 595	434 607 804

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 749 959	317 749 959
Fond för yttre underhåll		5 419 720	5 681 237
Summa bundet eget kapital		323 169 679	323 431 196
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-596 639	32 989
Årets resultat		-3 223 251	-891 145
Summa ansamlad förlust		-3 819 889	-858 156
SUMMA EGET KAPITAL		319 349 790	322 573 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	53 906 726	59 611 018
Summa långfristiga skulder		53 906 726	59 611 018
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		53 227 570	48 543 782
Leverantörsskulder		999 330	808 714
Skatteskulder		769 390	731 950
Övriga kortfristiga skulder		145 647	238 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 814 142	2 101 105
Summa kortfristiga skulder		56 956 079	52 423 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		430 212 595	434 607 804

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-462 851	947 457
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 195 748	5 129 472
	4 732 897	6 076 929
Erhållen ränta	125 961	203 698
Erlagd ränta	-2 940 499	-2 042 299
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 918 360	4 238 328
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	644 419	-588 635
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-97 318	1 344 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 465 462	4 994 658
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 080 623	-8 945 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 080 623	-8 945 889
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 020 504	-1 220 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 020 504	-1 220 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	-635 665	-5 171 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 447 073	11 621 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 811 407	6 449 241

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten.

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	0,83 - 10 %
Maskiner och inventarier	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 186 104	10 181 706
Hysesintäkter lokaler, moms	169 753	164 804
Hysesintäkter garage	1 332 300	1 374 552
Hysesintäkter p-plats	7 200	5 500
Kallvatten, moms	120 107	0
Varmvatten, moms	182 878	0
El, moms	694 299	925 627
Elintäkter laddstolpe moms	58 865	61 267
Intäkter solel, moms	261	0
Tvättstugeavgifter	11 270	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	8 459	0
Dröjsmålsränta	330	51
Pantsättningsavgift	20 484	8 925
Överlåtelseavgift	28 420	14 443
Administrativ avgift	3 317	0
Andrahandsuthyrning	15 774	26 867
Vidarefakturerade kostnader	84 447	5 875
Vidarefakturerade kostnader, moms	14 091	0
Öres- och kronutjämning	2	-3
Summa	12 938 360	12 769 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	53 367	72 427
Försäkringsersättning	0	75 379
Summa	53 367	147 806

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	311 499	342 167
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 373	1 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 223	3 743
Larm och bevakning	0	32 116
Städning enligt avtal	269 588	268 570
Besiktningar	15 305	5 625
Hissbesiktning	19 318	18 598
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	109 802	0
Brandskydd	0	2 008
Gårdkostnader	16 652	17 556
Gemensamma utrymmen	779	538
Garage/parkering	18 512	0
Snöröjning/sandning	8 937	11 476
Serviceavtal	113 269	291 249
Förbrukningsmaterial	83 581	60 312
Summa	969 837	1 055 457

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	72 444	0
Husropp utvändigt	69 007	0
Bostadsrättslägenheter	2 438	0
Tvättstuga	4 578	0
Trapphus/port/entr	5 728	9 543
Dörrar och lås/porttele	342 022	249 541
VVS	189 219	35 571
Ventilation	17 928	28 924
Elinstallationer	0	43 731
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 123	0
Hissar	247 895	31 886
Fönster	0	52 961
Balkonger/altaner	16 821	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 170
Vattenskada	34 780	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 841	28 087
Summa	1 008 822	486 414

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	306 007	65 032
Entr/trapphus	0	36 165
Ventilation	0	8 206
Tak	164 092	0
Fasader	0	118 224
Balkonger/altaner	32 769	0
Mark/gård/utemiljö	97 884	61 052
Garage/parkering	858	82 838
Summa	601 611	371 517

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 093 592	610 812
Uppvärmning	1 374 056	1 584 823
Vatten	559 133	535 181
Sophämtning/renhållning	381 819	332 271
Summa	3 408 600	3 063 087

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	291 376	199 672
Skadedjursförsäkring	107 056	20 743
Självrisk	8 562	0
Kabel-TV	466 942	435 710
Fastighetsskatt	388 180	362 640
Korr. fastighetsskatt	18 570	-6 000
Summa	1 280 686	1 012 765

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	33 986	45 862
Juridiska åtgärder	73 540	64 126
Inkassokostnader	2 570	8 395
Revisionsarvoden extern revisor	28 698	23 255
Styrelseomkostnader	177	8 592
Fritids och trivselkostnader	6 962	6 269
Föreningskostnader	27 976	15 967
Förvaltningsarvode enl avtal	188 681	180 996
Överlåtelsekostnad	45 554	20 221
Pantsättningskostnad	25 789	16 546
Korttidsinventarier	5 051	1 895
Administration	50 590	39 502
Konsultkostnader	121 016	31 130
Bostadsrätterna Sverige	9 590	0
Föreningsavgifter	0	9 590
Summa	620 179	472 345

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	301 427	295 056
Övriga arvoden	0	-500
Arbetsgivaravgifter	67 666	84 351
Summa	369 093	378 907

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 886 276	2 025 423
Dröjsmålsränta	85	324
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16 517
Övriga räntekostnader	0	35
Summa	2 886 361	2 042 299

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	461 092 833	461 092 833
Årets inköp	11 529 415	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	472 622 248	461 092 833
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 459 018	-39 436 586
Årets avskrivning	-5 088 708	-5 022 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 547 726	-44 459 018
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	423 074 522	416 633 815
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>125 245 000</i>	<i>125 245 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	326 840 000	326 840 000
Taxeringsvärde mark	149 268 000	149 268 000
Summa	476 108 000	476 108 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 070 404	1 070 404
Utgående anskaffningsvärde	1 070 404	1 070 404
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-346 855	-239 815
Avskrivningar	-107 040	-107 040
Utgående avskrivning	-453 895	-346 855
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	616 509	723 549

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 448 793	502 904
Anskaffningar under året	1 431 983	8 945 889
Färdigställt under året	10 880 776	0
Vid årets slut	0	9 448 793

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	451 058	39 861
Momsavräkning	0	456 060
Avräkning förvaltare	0	2 168
Övriga kortfristiga fordringar	0	107 277
Transaktionskonto	1 846 856	1 697 510
Borgo räntekonto	6 112	9 112
Summa	2 304 026	2 311 988

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	113 345	173 939
Förutbet fast skötsel	87 083	0
Förutbet försäkr premier	0	68 095
Förutbet kabel-TV	0	18 020
Förutbet vatten	0	57 227
Förutbet bredband	23 475	0
Upplupna intäkter	-2 275	283 526
Summa	221 628	600 807

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	Löst		0	32 972 530
Stadshypotek AB	Löst		0	20 085 040
Stadshypotek AB	Löst		0	15 682 976
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,13 %	26 638 488	26 958 488
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,73 %	32 972 530	0
Danske Bank	Löst		0	12 455 766
Danske Bank	2025-12-30	4,16 %	19 935 040	0
SEB	2027-12-28	2,94 %	27 588 238	0
Summa			107 134 296	108 154 800
Varav kortfristig del			53 227 570	48 543 782

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 536 894 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	398	21 977
Uppl kostn el	154 988	136 005
Uppl kostnad Värme	171 614	219 951
Uppl kostn räntor	259 214	313 352
Uppl kostn vatten	55	0
Uppl kostnad arvoden	161 700	118 125
Uppl lagstadgade soc avg	50 806	37 115
Förutbet hyror/avgifter	1 006 020	1 002 133
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	9 347	9 347
Övriga uppl kostn och förutb int	0	243 100
Summa	1 814 142	2 101 105

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	139 256 000	139 256 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Helene Lundgren
Styrelseledamot

Ingrid Selenius
Styrelseledamot

Jenny Fjärstedt
Styrelseledamot, ordförande

Krister Ekman
Styrelseledamot

Lars-Erik Blom
Styrelseledamot

Maria Sandman
Styrelseledamot

Nils Hällegård
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 13:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 16:30

DOCUMENT ID:

rJuo0ytegg

ENVELOPE ID:

BJwiRJtell-rJuo0ytegg

DOCUMENT NAME:

Brf Tryckaren, Uppsala, 769616-5567 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

SHA-512:

50ac737988b55a4b335d45db8b94b65ba722bb4cef6c9

14ba98a6e0e25729ec1531a2e2079920c989edee43e4c

754f04600394a7e710db70a43b26d47ec666fb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS HÄLLEGARD nisse@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	08.05.2025 20:36 08.05.2025 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.47
2. Lars-Erik Blom lars-erik@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 08:48 13.05.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.54
3. KRISTER EKMAN krister@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:00 20.05.2025 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.24.150
4. Jenny Fjärstedt jenny@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:40 20.05.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.118
5. Ingrid Katarina Clasdotter Selenius ingrid@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:45 09.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.123
6. EBBA MARIA LINNÉA SA NDMAN mia@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 09:52 12.05.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.79
7. HELENE ELIZABETH LUN DGREN helene@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 11:14 21.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.60.69
8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:47 21.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.134.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tryckaren, Uppsala, org.nr. 769616-5567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tryckaren, Uppsala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 13:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 16:30

DOCUMENT ID:

S1WdiR1txll

ENVELOPE ID:

B1xwoRJYgel-S1WdiR1txll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Tryckare, Uppsala 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

cb49e0917b5fb3362fbf51f67f134fe828b7f8325bdfa66e
56addd47f4a061f16ae869d2fcfc3c0cd7a468b29ad0da8
d7c6615ac8299b4cb9abd993b5c1f893e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	21.05.2025 13:48	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	21.05.2025 13:47	Low	IP: 213.66.134.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed