

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Boktryckaren 1



kontakt.uppsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Boktryckaren 1 med säte i Uppsala org.nr. 769612-8227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Årsta 101:1	2006-01-01	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 481
44	p-platser	0

Totalt 88 objekt **3 481**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 21 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Bohlin	Ordförande	2019-06-18
Mathias Tunared	Ledamot	2022-06-10
Petra Eriksson	Ledamot	2018-05-30
Edin Pasalic	Ledamot	2022-09-09
Alexandra Andersson	Ledamot	2019-06-18
Sten Eriksson	Suppleant	2022-06-10
Emanuel Stuesson	Suppleant	2020-06-11



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Per Bohlin och Alexandra Andersson samt suppleanterna Sten Eriksson och Emanuel Sturesson.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisor har varit: Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva-Lotta Fagerström (sammankallande) och Lena Oluma, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 53 240 kr. Det ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 376 387 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 8% från 2024-01-01 och ytterligare en höjning med 4% är registrerad per 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 411 474 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 135 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 163 265 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala, Ekonomisk förvaltning
- Bredablick, Fastighetsskötsel
- FB Fastighetsskötsel, Fastighetsskötsel
- Icopal Entreprenad AB, Brandskydd
- Ren Jämt i Uppsala AB, Städ trapphus, soprum
- Kone AB, Hisservice
- Upplands Ventilationstjänst, Ventilation
- Vattenfall AB, EI
- Vattenfall AB, Fjärrvärme
- Länsförsäkringar, Försäkring

Följande större åtgärder har genomförts dom senaste åren samt planen för 2025

Följande händelser har utförts inklusive underhållsplanen under 2022

- Trapphusmålning
- Trafikhinder på gården
- Investerat i ytterligare 6 laddplatser
- Rengöring av ventilationskanaler

Följande händelser har utförts inklusive underhållsplanen under 2023

- Golvmålning vindsförråd
- Stampsolning alla lägenheter från kök
- Säkrat avloppsstammar i alla 4or
- Målat vindskivor
- Målat entrépartier
- Renoverat alla staket på gården
- Satt brytskydd på entrédörrar som soprum

Följande händelser har utförts inklusive underhållsplanen under 2024

- Målat Staket, Cykelförråd och Lägenhetsförråd i markplan
- Installerat Porttelefon

Följande händelser planeras under 2025

- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll inkl. rengöring) Start våren 2025
- Målning av Carportsplatser utvändigt samt Soprum. Start våren 2025

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	246	229	259	273	266
Skuldsättning, kr/kvm	9 335	9 399	9 456	9 512	9 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 335	9 399	9 456	9 512	9 841
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	222	184	162	168	162
Årsavgifter, kr/kvm	870	807	770	770	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	960	887	835	830	826
Nettoomsättning, tkr	3 272	3 065	2 905	2 879	2 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	-53	-26	82	107	170
Soliditet, %	58	58	58	58	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på förhöjda driftskostnader, planerat underhåll samt räntor på lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% per 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 975 000	0	0	24 975 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	413 369	0	0	413 369
Upplåtelseavgifter, kr	21 255 000	0	0	21 255 000
Underhållsfond, kr	2 109 837	0	301 637	2 411 474
S:a bundet eget kapital, kr	48 753 206	0	301 637	49 054 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 995 133	-26 377	-301 637	-2 323 147
Årets resultat, kr	-26 377	26 377	-53 240	-53 240
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 021 510	0	-354 877	-2 376 387
S:a eget kapital, kr	46 731 696	0	-53 240	46 678 456

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 363 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 323 147
Årets resultat, kr	-53 240
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 376 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 265
Balanseras i ny räkning, kr	-2 348 122

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 272 288	3 064 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 461	21 354
Summa Rörelseintäkter		3 342 749	3 086 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 979 726	-1 757 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 605	-37 248
Personalkostnader	Not 6	-76 258	-64 754
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-744 575	-747 926
Summa Rörelsekostnader		-2 841 164	-2 607 610
Rörelseresultat		501 585	478 579
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 020	31 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-597 846	-536 419
Summa Finansiella poster		-554 825	-504 956
Resultat efter finansiella poster		-53 240	-26 377
Resultat före skatt		-53 240	-26 377
Årets resultat		-53 240	-26 377



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	76 528 106	77 263 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	62 885	72 560
Summa Materiella anläggningstillgångar		76 590 991	77 335 566
Summa Anläggningstillgångar		76 590 991	77 335 566

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 044 911	1 597 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 091	122 976
Summa Kortfristiga fordringar		1 145 002	1 720 066

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 074 930	1 013 825
Summa Kassa och bank		2 074 930	1 013 825
Summa Omsättningstillgångar		3 219 932	2 733 891

Summa Tillgångar		79 810 923	80 069 457
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 643 369	46 643 369
Fond för yttre underhåll	2 411 474	2 109 837
Summa Bundet eget kapital	49 054 843	48 753 206

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 323 147	-1 995 133
Årets resultat	-53 240	-26 377
Summa Ansamlad förlust	-2 376 387	-2 021 510

Summa Eget kapital

46 678 456 46 731 696

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 967 500	26 718 500
Summa Långfristiga skulder		9 967 500	26 718 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 527 500	5 999 000
Leverantörsskulder		126 431	139 163
Skatteskulder		4 960	8 209
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	700	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	505 376	472 190
Summa Kortfristiga skulder		23 164 967	6 619 261

Summa Skulder

33 132 467 33 337 761

Summa Eget kapital och skulder

79 810 923 80 069 457



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	501 585	478 579
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	744 575	747 926
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	744 575	747 926
Erhållen ränta	59 587	14 896
Erlagd ränta	-596 772	-527 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	708 976	714 139
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 202	-7 593
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 131	12 944
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	40 334	5 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	749 310	719 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-222 500	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 500	-200 000
Årets kassaflöde	526 810	519 490
Likvida medel vid årets början	2 588 754	2 069 263
Likvida medel vid årets slut	3 115 564	2 588 754



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 96 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 948 952	2 730 360
	Årsavgifter kabel-tv/bredband	79 200	79 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	247 287	244 506
	Övriga primära intäkter	1 999	10 769
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 277 438	3 064 835
	Hysesbortfall	-5 150	0
	<i>Summa</i>	-5 150	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 272 288	3 064 835

I årsavgiften ingår el och varmvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	68 575	3 841
	Övriga sekundära intäkter	1 886	17 513
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	70 461	21 354

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-357 027	-368 300
	Snö och halk-bekämpning	-10 492	-7 648
	Reparationer	-217 922	-228 953
	Planerat underhåll	-163 265	-75 363
	El	-101 455	-87 800
	Uppvärmning	-489 228	-409 705
	Vatten	-182 433	-141 719
	Sophämtning	-102 447	-99 557
	Fastighetsförsäkring	-81 423	-76 126
	Kabel-TV och bredband	-117 557	-111 936
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 720	-69 916
	Förvaltningsavtalskostnader	-84 758	-80 659
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 979 727	-1 757 682

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 868	-2 199
	Administrationskostnader	-4 115	-4 414
	Extern revision	-16 762	-14 963
	Föreningsverksamhet	-8 375	-7 227
	Övriga förvaltningskostnader	-486	-8 445
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 605	-37 248
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Sociala avgifter	-18 958	-12 254
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 258	-64 754
Föreningen har ingen anställd personal.			
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	778	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	42 243	31 463
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 020	31 463
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-596 990	-535 718
	Övriga räntekostnader	-856	-701
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-597 846	-536 419

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 658 870	64 658 870
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 400 000	20 400 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	85 058 870	85 058 870
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 795 864	-7 060 964
	Årets avskrivningar	-734 900	-734 900
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 530 764	-7 795 864
	Utgående redovisat värde	76 528 106	77 263 006
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	19 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	85 000 000	85 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 270 000	38 270 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	38 270 000	38 270 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	130 250	130 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	130 250	130 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 690	-44 664
	Årets avskrivningar	-9 675	-13 026
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-67 365	-57 690
	Utgående redovisat värde	62 885	72 560
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 040 634	1 574 929
	Övriga fordringar	4 277	22 162
	Summa Övriga fordringar	1 044 911	1 597 091

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Förutbetald försäkring		63 913	60 119
Upplupna ränteintäkter		0	16 566
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 178	46 290
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		100 091	122 975

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 056	501
Swedbank		2 071 874	1 013 324
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 074 930	1 013 825

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
--------	---	------------	--

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,99%	2025-08-25	9 868 500	50 000
Swedbank	3,02%	2025-02-28	5 791 500	50 000
Swedbank	3,02%	2025-02-28	6 767 500	50 000
Nordea Hypotek AB	0,98%	2026-09-16	10 067 500	100 000
			32 495 000	250 000

Långfristig del	9 967 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 427 500
Kortfristig del	22 527 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		700	700
<i>Summa Övriga skulder</i>		700	700



Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	275 541	260 676
	Upplupna räntekostnader	60 297	59 223
	Övriga upplupna kostnader	169 538	152 291
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	505 376	472 190

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Per Bohlin
Alexandra Andersson
Petra Eriksson
Edin Pasalic
Mathias Tunared

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boktryckaren 1, org.nr. 769612-8227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boktryckaren 1 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 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 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. 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 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 Boktryckaren 1 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

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Boktryckaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER BOHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 10:21:17



PETRA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 14:02:19



ALEXANDRA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 12:11:19



EDIN PASALIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:25:33



MATHIAS TUNARED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:34:13



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 07:16:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Boktryckaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 07:17:48



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.