



2020

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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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@sbc.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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Reyhane Rezaie Naraghi
Hans Erik Ulin
Charlotta Ahlén
Per-Axel Sandström
Christian Blom

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Fastighetsansvarig
Ledamot

Nyckel- och carportansvarig

Alireza Tabaei

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

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

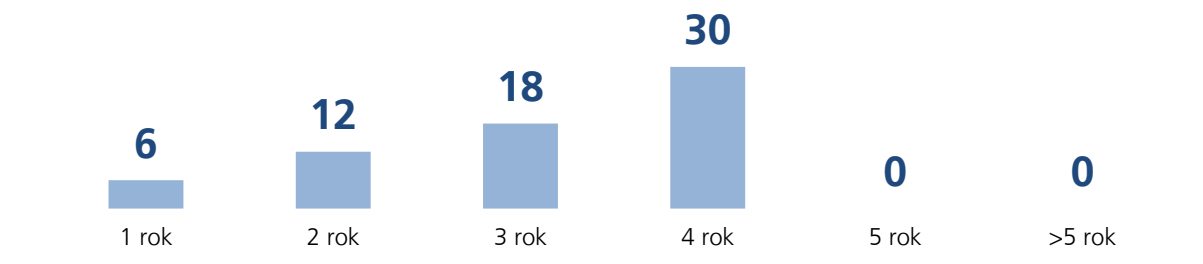
Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Trapphus

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

Planerat underhåll	År
Målning vindskivor av plåt	2021
Renovering hisslinor	2021
Målning av träfasader	2022
Stamspolning	2022
Energideklaration	2022
OVK besiktning	2025
Målning tak/väggar/dörrar trapphus	2026
Byte stolpbelysning utomhus	2026
Byte porttelefon	2026
Underhåll trästaket	2026
Byte rökgasventilation/takfönster	2026
Målning tak/vägg/golv cykelrum	2026

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/ Telefon/ Bredband	TeliaSonera
El	Nordic Green Energy
Fjärrvärme	Vattenfall
Brandskydd	Upplands Brandservice

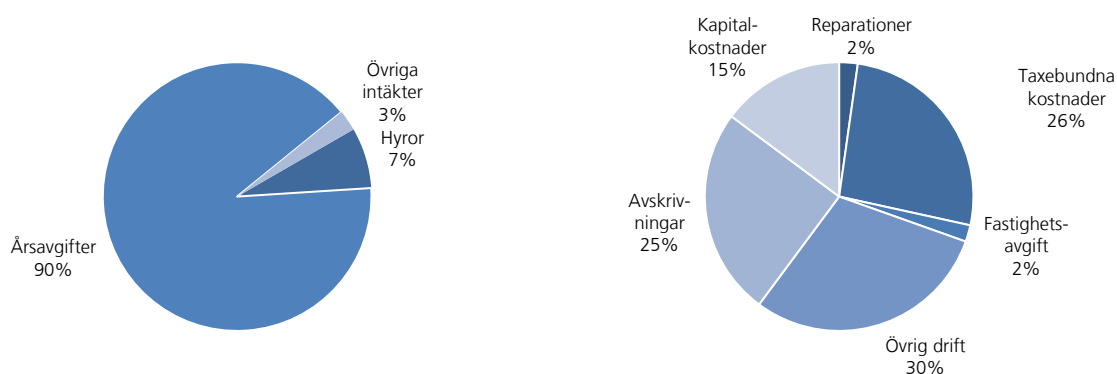
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 985 672	4 303 366
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 653 147	4 477 758
Finansiella intäkter	24	24
Ökning av kortfristiga skulder	1 155	114 000
	4 654 326	4 591 782
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 791 374	2 534 074
Finansiella kostnader	679 957	854 316
Ökning av materiella anläggningstillgångar	329 450	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 786	48 857
Minskning av långfristiga skulder	1 359 438	1 472 229
	5 166 005	4 909 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 473 993	3 985 672
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-511 678	-317 694

*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 1 429 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

Detta räkenskapsår har föreningen investerat i nya utomhusmöbler som förhoppningsvis ska höja trivseln i vår gårdsmiljö.

I samband med omläggning av ett av föreningens lån gjordes en större amortering. Den förhandlade räntan blev förmånligt låg, vilket har gynnat föreningens ekonomi under året.

Efter slutförd radonmätning i december 2019, så vidtogs nödvändiga åtgärder (tätning av läckor) och återrapporterades till Uppsala kommun.

Föreningen har också kommit ett steg närmare en installation av solpaneler på hustaken efter en omröstning bland våra medlemmar. Majoriteten var för en investering och styrelsen har därför jobbat aktivt med denna fråga.

För att förbättra kommunikationen inom föreningen har styrelsen köpt in en APP tjänst där viktig information snabbt når ut till våra registrerade medlemmar. Detta medför också mindre kostnader för trycksaker samt mindre belastning för miljön.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	767	744	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 563	9 815	10 088	10 183
Elkostnad/m ² totalyta	59	29	28	29
Värmekostnad/m ² totalyta	101	102	102	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	37	32	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	158	170	170
Soliditet (%)	61	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	-58	109	127
Nettoomsättning (tkr)	4 642	4 478	4 348	4 262

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	2 884 729	397 121	-116 875	2 604 483
S:a bundet eget kapital	81 231 729	397 121	-116 875	80 951 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-32 463	-397 121	59 080	305 578
Årets resultat	34 654	34 653	57 795	-57 795
S:a fritt eget kapital	2 191	-362 468	116 875	247 783
S:a eget kapital	81 233 920	34 653	0	81 199 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 654
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	364 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 121
summa balanserat resultat	2 191

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

30 162
32 353

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 642 113	4 477 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 034	180
Summa rörelseintäkter		4 653 147	4 477 758
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 156 366	-1 982 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 624	-478 219
Personalkostnader	Not 6	-95 383	-73 494
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 187	-1 147 187
Summa rörelsekostnader		-3 938 560	-3 681 261
RÖRELSERESULTAT		714 587	796 497
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 957	-854 316
Summa finansiella poster		-679 933	-854 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 654	-57 795
ÅRETS RESULTAT		34 654	-57 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	129 832 041	130 979 227
Pågående byggnation	Not 9	329 450	0
Summa materiella anläggningstillgångar		130 161 491	130 979 227
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 161 491	130 979 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		225	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 572 297	4 078 355
Summa kortfristiga fordringar		3 572 522	4 078 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 572 522	4 078 415
SUMMA TILLGÅNGAR		133 734 013	135 057 642

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 347 000	78 347 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 884 729	2 604 483
Summa bundet eget kapital		81 231 729	80 951 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 463	305 578
Årets resultat		34 654	-57 795
Summa fritt eget kapital		2 191	247 783
SUMMA EGET KAPITAL		81 233 920	81 199 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 794 327	52 808 674
Summa långfristiga skulder		43 794 327	52 808 674
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 787 265	132 356
Leverantörsskulder		245 249	214 909
Skatteskulder		185 196	179 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	488 056	523 313
Summa kortfristiga skulder		8 705 766	1 049 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 734 013	135 057 642

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	10 år	10 år
Lekpark	20 år	20 år
Konstgräsplan	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 195 926	4 134 821
Hyror parkering	0	-675
Hyror carport	340 575	343 425
Elintäkter	103 498	0
Elintäkter moms	2 079	0
Öresutjämning	35	7
	4 642 113	4 477 578

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 794	0
Övriga intäkter	240	180
	11 034	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	216 576	214 296
	Fastighetsskötsel beställning	31 865	23 765
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 224	6 346
	Snöröjning/sandning	1 250	19 382
	Städning entreprenad	92 906	90 201
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 250	52 000
	Hissbesiktning	7 860	6 810
	Myndighetstillsyn	17 635	15 000
	Gemensamma utrymmen	0	4 947
	Sophantering	5 965	0
	Gård	4 351	15 540
	Serviceavtal	132 712	106 830
	Förbrukningsmateriel	4 815	23 893
	Teleport/hissanläggning	0	13 230
	Brandskydd	10 919	0
		569 327	592 239
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 869	7 541
	Entré/trapphus	8 221	11 451
	Lås	8 713	1 473
	VVS	8 312	6 731
	Elinstallationer	9 385	2 784
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 026	0
	Hiss	19 435	0
	Tak	2 767	0
	Mark/gård/utemiljö	16 454	48 546
	Garage/parkering	0	3 065
	Skador/klotter/skadegörelse	11 204	10 770
		101 386	92 361
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	30 163	0
	Gemensamma utrymmen	0	116 875
		30 163	116 875
	Taxebundna kostnader		
	El	318 284	154 236
	Värme	545 205	551 076
	Vatten	221 150	199 513
	Sophämtning/renhållning	110 578	113 904
	Grovsopor	6 125	6 125
		1 201 342	1 024 854
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 607	65 150
	Bredband	90 228	0
		159 835	65 150
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 314	90 882
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 156 366	1 982 362

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	2 473	330
	Tele- och datakommunikation	154 473	222 286
	Juridiska åtgärder	12 031	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 125	30 375
	Föreningskostnader	438	24 781
	Styrelseomkostnader	587	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 664	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	101 059	83 948
	Administration	8 046	3 748
	Korttidsinventarier	26 713	10 332
	Konsultarvode	198 566	102 419
		539 624	478 219
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	57 069
	Sociala kostnader	20 383	16 425
		95 383	73 494
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 539 026	-6 391 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 147 187	-1 147 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 686 212	-7 539 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	129 832 041	130 979 227
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		87 400 000	87 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 400 000	87 400 000
		87 400 000	87 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Solceller	329 450	0
		329 450	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	94 993	92 353
	Momsavräkning	3 311	0
	Klientmedel hos SBC	3 473 993	3 985 672
	Fordringar	0	330
		3 572 297	4 078 355
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 604 483	2 248 792
	Reservering enligt stadgar	397 121	397 121
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-116 875	-41 430
	Vid årets slut	2 884 729	2 604 483

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,440 %	7 688 317	7 729 230	2021-06-23
Swedbank	0,780 %	14 940 126	14 981 039	2024-08-23
Swedbank	1,490 %	6 963 104	6 984 629	2023-08-25
Swedbank	1,090 %	14 490 045	15 746 132	2025-04-25
Swedbank	1,800 %	7 500 000	7 500 000	2023-06-21
Summa skulder till kreditinstitut		51 581 592	52 941 030	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 787 265	-132 356	
		43 794 327	52 808 674	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 874 492 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	59 200 000	59 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	57 069	57 069
Sociala avgifter	17 931	17 931
Ränta	13 732	92 366
Avgifter och hyror	399 324	355 947
	488 056	523 313

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har slutit avtal med Telge energi för installation av solpaneler och hoppas på ett genomförande under försommaren 2021. Ytterligare ett av föreningens lån ska omförhandlas och ränteläget ser ljust ut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 29 / 4 2021



Reyhane Rezaie Naraghi
Ordförande



Hans Erik Ulin
Sekreterare



Charlotta Ahlén
Kassör

Per-Axel Sandström
Fastighetsansvarig



Christian Blom
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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 2020 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 betryggande 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:

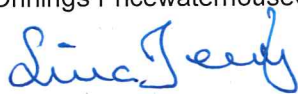
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	4 195 000	4 195 926	4 195 000
Hyror carport	343 000	340 575	334 000
Elintäkter	0	103 498	0
Elintäkter moms	0	2 079	0
Öresutjämning	0	35	0
Fakturerade kostnader	0	10 794	0
Övriga intäkter	0	240	0
	4 538 000	4 653 147	4 529 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-223 000	-216 576	-216 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-31 865	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-39 224	-25 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-1 250	-15 000
Städning entreprenad	-94 000	-92 906	-92 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 250	0
Hissbesiktning	-8 000	-7 860	-7 000
Myndighetstillsyn	-16 000	-17 635	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Soppantering	0	-5 965	0
Gård	-9 000	-4 351	-5 000
Serviceavtal	-112 000	-132 712	-104 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-4 815	-4 000
Teleport/hissanläggning	-14 000	0	-13 000
Brandskydd	0	-10 919	-9 000
	-534 000	-569 327	-496 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-91 000	0	-73 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 869	0
Entré/trapphus	0	-8 221	0
Lås	0	-8 713	0
VVS	0	-8 312	0
Elinstallationer	0	-9 385	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 026	0
Hiss	0	-19 435	0
Tak	0	-2 767	0
Mark/gård/utemiljö	0	-16 454	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 204	0
	-91 000	-101 386	-73 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-402 000	-30 163	-200 000
	-402 000	-30 163	-200 000

Taxebundna kostnader

El	-161 000	-318 284	-156 000
Värme	-574 000	-545 205	-575 000
Vatten	-200 000	-221 150	-174 000
Sophämtning/renhållning	-119 000	-110 578	-111 000
Grovsopor	-7 000	-6 125	-7 000
	-1 061 000	-1 201 342	-1 023 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-69 607	-66 000
Bredband	0	-90 228	0
	-68 000	-159 835	-66 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-91 000	-94 314	-90 941
	-91 000	-94 314	-90 941
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-2 473	0
Tele- och datakommunikation	-232 000	-154 473	-232 000
Juridiska åtgärder	0	-12 031	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-24 125	-16 000
Föreningskostnader	-25 000	-438	-25 000
Styrelseomkostnader	0	-587	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-5 664	-2 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-89 000	-101 059	-86 000
Administration	-3 000	-8 046	-3 000
Korttidsinventarier	0	-26 713	0
Konsultarvode	0	-198 566	0
	-382 000	-539 624	-364 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-75 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-20 383	-23 565
	-106 000	-95 383	-98 565
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 030 000	-1 029 951	-1 030 000
Förbättringar	-45 000	-44 750	-45 000
Markanläggning	-73 000	-72 486	-73 000
	-1 148 000	-1 147 187	-1 148 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 883 000	-3 938 560	-3 559 506
RÖRELSERESULTAT	655 000	714 587	969 494
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-701 000	-679 908	-700 000
Övriga räntekostnader	0	-49	0
	-701 000	-679 933	-700 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-46 000	34 654	269 494
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	-1 647 300	0	-200 000
	-1 647 300	0	-200 000
RESULTAT	-1 693 300	34 654	69 494

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 kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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