



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

För 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 Rezai
Per Gelin
Charlotta Ahlén
Alireza Tabaei
Mike Felix Dietz

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Fastighetsansvarig
Ledamot

Ersatte Christian Blom som avgick

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Charlotta Ahlén och Reyhane Rezai.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

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.

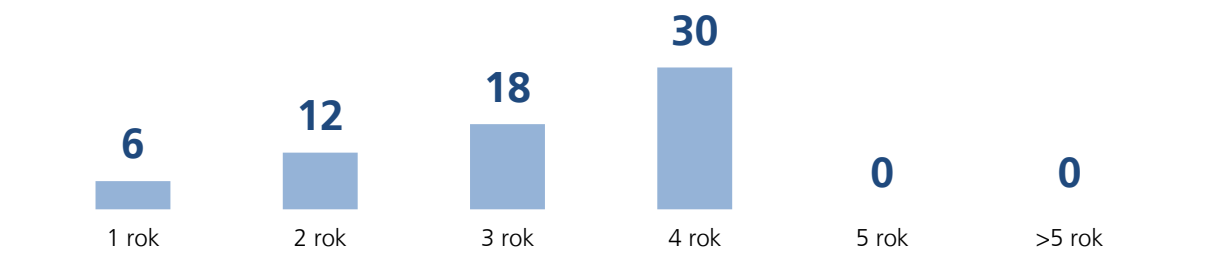
Fastigheternas värdeår är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

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
Målning av vindskivor	2021
Lekplatsbesiktning	2021
Styrning av Ytterbelysning	2021
OVK	2019
Översyn och förbättring av staket	2018
Rensning av avlopp	2014
OVK	2013

Planerat underhåll	År
Renovering hisslinor	2021
Målning av träfasader	2022
Energideklaration	2022
Stamspolning	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	Rätt Städ
Teknisk Förvaltning	Upplands Boservice
Skadedjur	Anticimex
TV/ Telefon/ Bredband	TeliaSonera
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Vattenfall
Brandskydd	Upplands Brandservice
Laddstolpar elbil	Eways
Min föreningsapp	Cehlin Solutions AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Styrelsen jobbar ständigt för att hålla föreningens utgifter nere och uppmanar därför våra medlemmar till eftertanke när det kommer till utnyttjande av bl.a sopkärl i återvinningsrum och nyttjande av egenanvänd el. Detta påpekas med jämna mellanrum i våra nyhetsbrev som distribueras i appen samt skriftligen 2 gånger per år.

Föreningsappen är ett väldigt uppskattat verktyg för styrelsen att snabbt nå ut med information till sina medlemmar och uppmanar därför alla som har möjlighet att införskaffa den.

Föreningens ekonomi

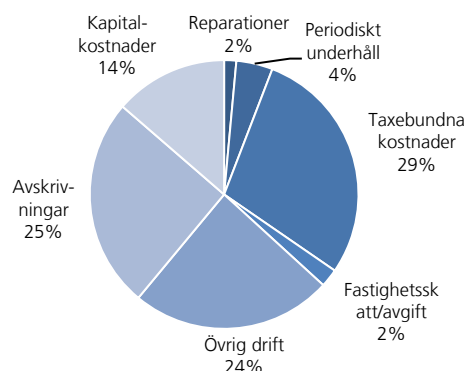
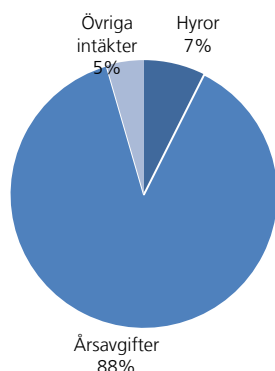
Styrelsen förutser inga behov av nya lån i dagsläget. Detta medför att inga avgiftshöjningar planeras.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 473 993	3 985 672
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 763 415	4 653 147
Finansiella intäkter	363	24
Ökning av kortfristiga skulder	72 687	1 155
	4 836 465	4 654 326
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 703 433	2 791 374
Finansiella kostnader	602 541	679 957
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 217 098	329 450
Ökning av kortfristiga fordringar	1 613	5 786
Minskning av långfristiga skulder	412 994	1 359 438
	4 937 679	5 166 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 372 779	3 473 993
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 215	-511 678

*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 1 459 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

Föreningen slutförde i augusti 2021, installation av solceller på samtliga sex hustak och vi är nu mikroproducenter.

Föreningen förnyade sitt avtal för TV/telefoni och bredband med Telia och alla lägenheter fick både ny hårdvara samt högre prestanda via fiber.

Efter en lång period av social distansering så beslutade styrelsen att genomföra den årliga städdagen i maj. Detta mottogs väl med ett stort deltagande av föreningens medlemmar.

För att höja säkerheten på våra gårdar så införskaffades flyttbara farthinder som placeras ut under den snöfria delen av året.

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.

Föreningen har med hjälp av vårt försäkringsbolag bedömt två befarade vatten/fuktskador men kommit fram till att det fanns inga synliga tecken på någon fuktskador i föreningens stommar.

Efter en del klagomål gällande trapphusstädningen, valde styrelsen att ej förlänga det då gällande avtalet utan har nu engagerat ett nytt företag för renhållning av gemensamma utrymmen.

Sist men inte minst så har en incidentlogg skapats för att ha en bättre översyn av incidenter (stöld, skadegörelse etc) över tid.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelser under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	778	767	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 486	9 563	9 815	10 088
Elkostnad/m ² totalyta	59	59	29	28
Värmekostnad/m ² totalyta	110	101	102	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	41	37	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	126	158	170
Soliditet (%)	61	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	336	35	-58	109
Nettoomsättning (tkr)	4 763	4 642	4 478	4 348

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	3 251 688	397 121	-30 162	2 884 729
S:a bundet eget kapital	81 598 688	397 121	-30 162	81 231 729
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-364 768	-397 121	64 816	-32 463
Årets resultat	336 305	336 305	-34 654	34 654
S:a ansamlad förlust	-28 463	-60 816	30 162	2 191
S:a eget kapital	81 570 225	336 305	0	81 233 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	336 305
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	32 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 121
summa balanserat resultat	-28 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

196 308

167 844

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 763 235	4 642 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	11 034
Summa rörelseintäkter		4 763 415	4 653 147
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 458 896	-2 156 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 957	-539 624
Personalkostnader	Not 6	-104 580	-95 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 121 498	-1 147 187
Summa rörelsekostnader		-3 824 931	-3 938 560
RÖRELSERESULTAT		938 484	714 587
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		363	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 541	-679 957
Summa finansiella poster		-602 178	-679 933
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		336 305	34 654
ÅRETS RESULTAT		336 305	34 654

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	130 257 090	129 832 041
Pågående byggnation	Not 9	0	329 450
Summa materiella anläggningstillgångar		130 257 090	130 161 491
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 257 090	130 161 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	225
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 472 741	3 572 297
Summa kortfristiga fordringar		3 472 921	3 572 522
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 472 921	3 572 522
SUMMA TILLGÅNGAR		133 730 011	133 734 013

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 347 000	78 347 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 251 688	2 884 729
Summa bundet eget kapital		81 598 688	81 231 729
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-364 768	-32 463
Årets resultat		336 305	34 654
Summa ansamlad förlust		-28 463	2 191
SUMMA EGET KAPITAL		81 570 225	81 233 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	51 054 734	43 794 327
Summa långfristiga skulder		51 054 734	43 794 327
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	113 864	7 787 265
Leverantörsskulder		193 600	245 249
Skatteskulder		190 608	185 196
Övriga skulder		2 535	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	604 445	488 056
Summa kortfristiga skulder		1 105 052	8 705 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 730 011	133 734 013

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	10 år	10 år
Lekpark	20 år	20 år
Konstgräsplan	5 år	5 år
Solpaneler	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 195 926	4 195 926
Hyror carport	353 238	340 575
Elintäkter	615	103 498
Elintäkter moms	213 472	2 079
Öresutjämning	-16	35
	4 763 235	4 642 113

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	10 794
Övriga intäkter	180	240
	180	11 034

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	217 220	216 576
	Fastighetsskötsel beställning	13 365	31 865
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 334	39 224
	Snöröjning/sandning	8 194	1 250
	Städning entreprenad	95 695	92 906
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 250
	Hissbesiktning	7 956	7 860
	Myndighetstillsyn	0	17 635
	Sophantering	0	5 965
	Gård	12 824	4 351
	Serviceavtal	139 814	132 712
	Förbrukningsmateriel	6 384	4 815
	Teleport/hissanläggning	14 030	0
	Brandskydd	14 556	10 919
		546 372	569 327
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 571	7 869
	Entré/trapphus	4 759	8 221
	Lås	10 855	8 713
	Installationer	7 313	0
	VVS	11 144	8 312
	Elinstallationer	10 289	9 385
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 015	9 026
	Hiss	10 356	19 435
	Tak	4 579	2 767
	Mark/gård/utemiljö	0	16 454
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 204
		63 881	101 386
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	30 163
	Elinstallationer	41 308	0
	Tak	145 000	0
	Mark/gård/utemiljö	10 000	0
		196 308	30 163
	Taxebundna kostnader		
	El	318 720	318 284
	Värme	590 992	545 205
	Vatten	230 057	221 150
	Sophämtning/renhållning	125 472	110 578
	Grovsopor	6 125	6 125
		1 271 365	1 201 342
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 440	69 607
	Bredband	209 236	90 228
		284 676	159 835
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 294	94 314
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 458 896	2 156 366

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	2 473
	Tele- och datakommunikation	-38 896	154 473
	Juridiska åtgärder	0	12 031
	Inkassering avgift/hyra	463	450
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	24 125
	Föreningskostnader	12 825	438
	Styrelseomkostnader	1 254	587
	Fritids- och trivselkostnader	2 714	5 664
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	101 114	101 059
	Administration	11 698	8 046
	Korttidsinventarier	0	26 713
	Konsultarvode	30 911	198 566
		139 957	539 624

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 000	75 000
	Sociala kostnader	22 580	20 383
		104 580	95 383

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 029 951	1 029 951
	Förbättringar	60 215	44 750
	Markanläggning	31 332	72 486
		1 121 498	1 147 187

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 518 253	138 518 253
	Nyanskaffningar	1 546 548	0
	Utgående anskaffningsvärde	140 064 801	138 518 253
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 686 212	-7 539 026
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 121 498	-1 147 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 807 710	-8 686 212
	Planenligt restvärde vid årets slut	130 257 090	129 832 041
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nyanläggning	0	329 450
		0	329 450
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	98 425	94 993
	Momsavräkning	0	3 311
	Klientmedel hos SBC	2 322 456	3 473 993
	Fordringar kreditfakturer	1 537	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 323	0
		3 472 741	3 572 297
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 884 729	2 604 483
	Reservering enligt stadgar	397 121	397 121
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-30 162	-116 875
	Vid årets slut	3 251 688	2 884 729

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,090 %	14 458 631	14 490 045	2025-04-25
Swedbank	0,780 %	14 894 878	14 940 126	2024-08-23
Swedbank	1,490 %	6 948 826	6 963 104	2023-08-25
Swedbank	1,800 %	7 500 000	7 500 000	2023-06-21
Nordea	0,940 %	7 366 263	0	2026-06-17
Swedbank	0,000 %	0	7 688 317	
Summa skulder till kreditinstitut		51 168 598	51 581 592	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-113 864	-7 787 265	
		51 054 734	43 794 327	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 599 278 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 200 000	59 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	57 069	57 069
	Sociala avgifter	17 931	17 931
	Ränta	106 089	13 732
	Avgifter och hyror	423 356	399 324
		604 445	488 056

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Med fokus på hållbarhet så har styrelsen låtit genomföra följande åtgärder:

- installerat 6 st laddstationer för elbil i våra carportar (I dagsläget utnyttjas 1 plats av medlem)
- uppdaterat fastigheternas energideklaration med hjälp av företaget Energikompetens
- anpassat kärstorlek för återvinning där det så behövts

Enligt underhållsplanen ska målning av träfasader, soprum och cykelrumsdörrar genomföras under 2022 samt stamspolning.

Samtliga hisslinor har bytts ut och bidragit till bättre driftsäkerhet för våra hissar.

Styrelsen håller en omröstning för att få reda på hur stort medlemmarnas intresse är för eventuell utplacering och odling i pallkragar på vår gemensamma gård.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Reyhane Rezai
Ordförande

Per Gelin
Sekreterare

Charlotta Ahlén
Kassör

Alireza Tabaei
Fastighetsansvarig

Mike Felix Dietz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2021.

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 2021 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. 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 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 2021 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 dag som framgår av vår elektroniska signtatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 195 000	4 195 926	4 195 000
Hyror carport	331 000	353 238	343 000
Elintäkter	0	615	0
Elintäkter moms	0	213 472	0
Öresutjämning	0	-16	0
Övriga intäkter	0	180	0
	4 526 000	4 763 415	4 538 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-226 000	-217 220	-223 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-13 365	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-16 334	-20 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-8 194	-15 000
Städning entreprenad	-97 000	-95 695	-94 000
Hissbesiktning	-9 000	-7 956	-8 000
Myndighetstillsyn	-19 000	0	-16 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sophantering	-2 000	0	0
Gård	-9 000	-12 824	-9 000
Serviceavtal	-139 000	-139 814	-112 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-6 384	-11 000
Teleport/hissanläggning	0	-14 030	-14 000
Brandskydd	-12 000	-14 556	0
	-581 000	-546 372	-534 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-97 000	0	-91 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 571	0
Entré/trapphus	0	-4 759	0
Lås	0	-10 855	0
Installationer	0	-7 313	0
VVS	0	-11 144	0
Elinstallationer	0	-10 289	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 015	0
Hiss	0	-10 356	0
Tak	0	-4 579	0
	-97 000	-63 881	-91 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-402 000
VVS	-59 000	0	0
Elinstallationer	0	-41 308	0
Hiss	-263 400	0	0
Tak	0	-145 000	0
Fasad	-560 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 000	0
	-882 400	-196 308	-402 000
Taxebundna kostnader			
El	-332 000	-318 720	-161 000
Värme	-568 000	-590 992	-574 000
Vatten	-222 000	-230 057	-200 000
Sophämtning/renhållning	-116 000	-125 472	-119 000
Grovsopor	-7 000	-6 125	-7 000
	-1 245 000	-1 271 365	-1 061 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 000	-75 440	-68 000
Bredband	0	-209 236	0
	-77 000	-284 676	-68 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-91 000	-96 294	-91 000
	-91 000	-96 294	-91 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-3 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-186 200	38 896	-232 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-17 875	-32 000
Föreningskostnader	-1 000	-12 825	-25 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 254	0
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-2 714	0
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-107 000	-101 114	-89 000
Administration	-5 000	-11 698	-3 000
Konsultarvode	0	-30 911	0
	-340 200	-139 957	-382 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-82 000	-82 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-22 580	-24 000
	-106 000	-104 580	-106 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 030 000	-1 029 951	-1 030 000
Förbättringar	-45 000	-60 215	-45 000
Markanläggning	-11 000	-31 332	-73 000
	-1 086 000	-1 121 498	-1 148 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 505 600	-3 824 931	-3 883 000
RÖRELSERESULTAT	20 400	938 484	655 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	323	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-702 000	-496 452	-701 000
	-702 000	-496 089	-701 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-681 600	442 394	-46 000
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	0	0	-1 647 300
	0	0	-1 647 300
RESULTAT	-681 600	442 394	-1 693 300

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se