

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Styrelsen

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

Reyhaneh Rezaie Naraghi Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Järnebring

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-11. Extra stämma med anledning av ändringar av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

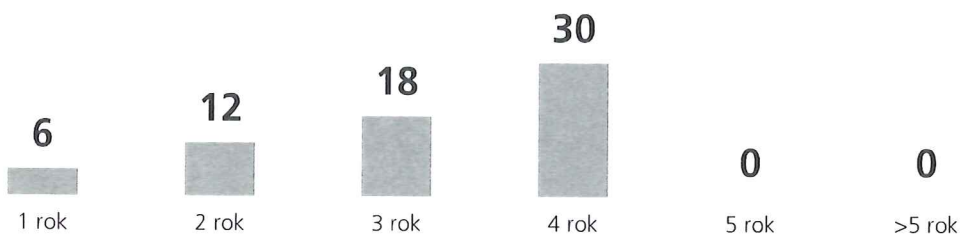
Fastigheternas värdeår är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



esj

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
Översyn och förbättring av staket	2018
Rensning av avlopp	2014
OVK	2013
Rökluckor	2012
Målning av träytor	2012
Energibesiktning	2012

Planerat underhåll	År
OVK	2019
Målning vindskivor av plåt	2021
Renovering hisslinor	2021
Stamspolning	2022
Målning av trädfasader	2022
Energideklaration	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

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

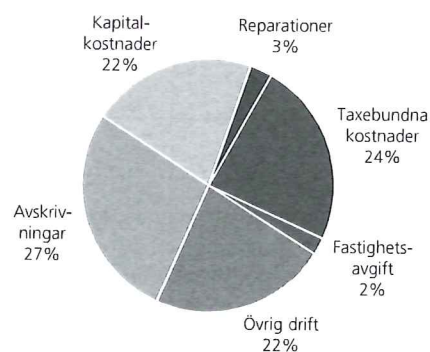
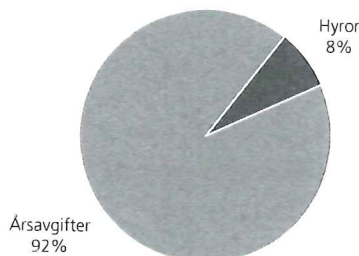
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 501 230	3 242 188
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 356 793	4 373 421
Finansiella intäkter	116	95
Minskning kortfristiga fordringar	0	152
Ökning av kortfristiga skulder	60 919	85 954
	4 417 828	4 459 622
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 182 903	2 181 746
Finansiella kostnader	917 399	917 112
Ökning av kortfristiga fordringar	2 513	0
Minskning av långfristiga skulder	512 878	1 101 722
	3 615 693	4 200 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 303 366	3 501 230
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	802 135	259 042

*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 1 337 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

Under 2018 har förbättringsarbeten i utomhusmiljön fortsatt.

Beslut har tagits om gemensam el, installation kommer att utföras under 2019.

Styrelsen har tagit beslut om att bygga ett styrelserum i ett av de gemensamma förråden. Byggnation av rummet har påbörjats i slutet av december. Beslutet togs med anledning av att kunna förvara viktiga dokument på ett gemensamt och säkrare ställe. Styrelsemöten kommer framöver att hållas här.

Under sommaren upptäcktes att några förråd satt sig och släppt från fasaden. Boservice har åtgärdat det mest akuta och detta kommer att följas upp under våren.

Dörrarna till cykelförråden har setts över och åtgärdats.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	731	733	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 088	10 183	10 387	10 497
Elkostnad/m ² totalyta	28	29	26	26
Värmekostnad/m ² totalyta	102	100	102	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	26	31	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	170	182	233
Soliditet (%)	60	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	127	258	185
Nettoomsättning (tkr)	4 348	4 262	4 293	4 299

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	2 248 792	397 121	262 271	1 589 400
S:a bundet eget kapital	80 595 792	397 121	262 271	79 936 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	551 848	-397 121	-134 799	1 083 768
Årets resultat	109 421	109 421	-127 472	127 472
S:a fritt eget kapital	661 269	-287 700	-262 271	1 211 240
S:a eget kapital	81 257 061	109 421	0	81 147 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	948 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 121
summa balanserat resultat	661 269

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

41 430
702 699

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 348 029	4 261 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 764	111 558
Summa rörelseintäkter		4 356 793	4 373 421
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 762 616	-1 693 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 083	-422 490
Personalkostnader	Not 6	-64 203	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 187	-1 147 187
Summa rörelsekostnader		-3 330 089	-3 328 932
RÖRELSERESULTAT		1 026 704	1 044 489
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 399	-917 112
Summa finansiella poster		-917 283	-917 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 421	127 472
ÅRETS RESULTAT		109 421	127 472

87

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	132 126 414	133 273 600
Summa materiella anläggningstillgångar	132 126 414	133 273 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	132 126 414	133 273 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	120
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	4 347 132	3 542 483
Summa kortfristiga fordringar	4 347 252	3 542 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 347 252	3 542 603
SUMMA TILLGÅNGAR	136 473 666	136 816 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 347 000	78 347 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 248 792	1 589 400
Summa bundet eget kapital		80 595 792	79 936 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		551 848	1 083 768
Årets resultat		109 421	127 472
Summa fritt eget kapital		661 269	1 211 240
SUMMA EGET KAPITAL		81 257 061	81 147 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	54 289 301	54 822 123
Summa långfristiga skulder		54 289 301	54 822 123
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	123 958	104 014
Leverantörsskulder		184 721	182 601
Skatteskulder		131 604	84 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	487 021	475 478
Summa kortfristiga skulder		927 304	846 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 473 666	136 816 204

8J

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	10 år	10 år
Lekpark	20 år	20 år
Konstgräsplan	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 014 390	3 943 070
Hyror parkering	-450	-900
Hyror carport	334 125	319 725
Öresutjämning	-36	-32
	4 348 029	4 261 863

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	8 164	110 038
Övriga intäkter	600	1 520
	8 764	111 558

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	207 468	201 948
	Fastighetskötsel beställning	723	2 940
	Fastighetskötsel gård beställning	26 842	24 319
	Snöröjning/sandning	4 258	10 231
	Städning entreprenad	87 579	85 029
	Hissbesiktning	6 544	6 519
	Gemensamma utrymmen	1 026	0
	Gård	6 571	3 940
	Serviceavtal	99 797	105 907
	Förbrukningsmateriel	351	6 720
	Teleport/hissanläggning	12 321	11 847
	Brandskydd	7 806	13 161
	Fordon	0	500
		461 285	473 061
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	16 661
	Gemensamma utrymmen	35 401	0
	Källare	0	1 051
	Entré/trapphus	5 274	4 002
	Lås	3 478	5 969
	VVS	15 235	4 422
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 520
	Elinstallationer	2 500	11 788
	Hiss	3 576	0
	Tak	1 264	4 002
	Mark/gård/utemiljö	15 678	18 149
	Garage/parkering	2 393	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 316	0
	Vattenskada	24 809	104 336
		119 924	188 900
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	41 430	0
		41 430	0
	Taxebundna kostnader		
	El	149 072	154 605
	Värme	552 157	539 419
	Vatten	173 852	142 725
	Sophämtning/renhållning	106 253	61 685
	Grovsopor	6 125	27 372
		987 459	925 805
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 418	62 418
		63 418	62 418
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	89 100	43 362
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 762 616	1 693 546

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	919
	Tele- och datakommunikation	222 286	260 146
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 975
	Hysesförluster	0	121
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	27 125
	Föreningskostnader	5 140	10 248
	Styrelseomkostnader	0	3 285
	Fritids- och trivselkostnader	1 718	1 441
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	81 390	78 434
	Administration	3 074	1 921
	Konsultarvode	25 475	16 000
		356 083	422 490

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 999	50 000
	Sociala kostnader	14 204	15 710
		64 203	65 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	-5 244 652	-4 097 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 147 187	-1 147 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 391 839	-5 244 652
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 126 414	133 273 600
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		76 800 000	76 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 800 000	76 800 000
		76 800 000	76 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	43 766	41 253
	Klientmedel hos SBC	4 303 366	3 501 230
		4 347 132	3 542 483
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 589 400	1 454 550
	Reservering enligt stadgar	397 121	134 850
	Reservering enligt stämmobeslut	262 271	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 248 792	1 589 400

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,800 %	7 500 000	7 500 000	2023-06-21
Swedbank	1,480 %	15 780 815	15 812 173	2020-09-25
Swedbank	2,160 %	16 366 222	16 399 668	2019-08-23
Swedbank	1,440 %	7 766 222	7 799 668	2021-06-23
Swedbank	1,490 %	7 000 000	7 414 628	2023-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		54 413 259	54 926 137	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-123 958	-104 014	
		54 289 301	54 822 123	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 793 469 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	59 200 000	59 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	117 128	90 765
Avgifter och hyror	304 183	319 003
	487 021	475 478

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelserummet kommer att färdigställas.

Nya skyltar vid gästparkeringarna kommer att sättas upp.

Med anledning av de förväntade räntehöjningar och kommande amorteringar vi kommer att göra på lånen kommer avgifterna att höjas med 3% från 1/7-19. Detta då styrelsen vill höja amorteringsnivån för att minska känslighet för räntekostnader. Räntekostnaderna är för föreningen under kontroll de närmaste fyra åren men styrelsen vill undvika stora avgiftshöjningar när räntorna stiger. Flera andra kostnadsökningar är också förväntade.

Fortsatt underhåll av utomhusmiljön.

Under våren kommer arbete att utföras för gemensam el.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 10 / 4 2019



Eva Charlotta Ahlén
Ledamot



Johan Åke Mattias Karlsson
Ledamot



Sara Linnea Elisabet Krokfors
Ledamot



Henry Per-Axel Sandström
Ledamot



Hans Erik Ragnvald Ulin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers 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 2018.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018 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 24 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

