



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Boktryckaren 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 2015-09-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jonas Erik Dennis Hultgren	Ledamot	Avflyttad under året
Sara Linnea Elisabet Krokfors	Ledamot	
Heike Alexandra Köhler	Ledamot	Planerad flytt från föreningen
Henry Per-Axel Sandström	Ledamot	
Hans Erik Ragnvald Ulin	Ledamot	
Johan Åke Mattias Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-19.

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

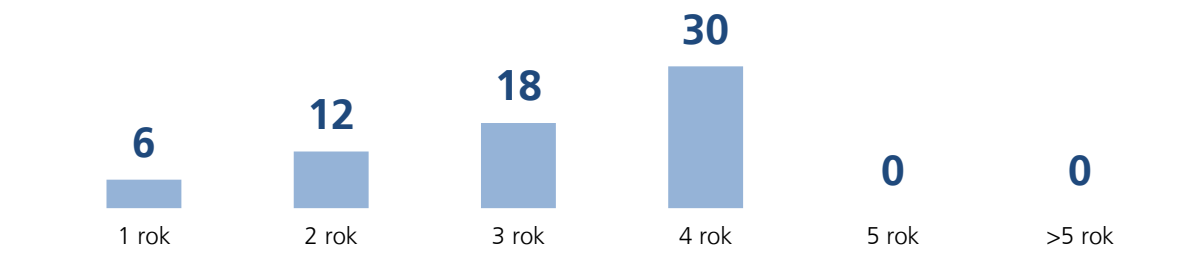
Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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
Rensning av avlopp	2014
OVK	2013
Målning av trätor	2012
Energibesiktning	2012
Rökluckor	2012
Planerat underhåll	År
Översyn och förbättring av staket	2018
OVK	2019
Renovering hisslinor	2021
Målning vindskivor av plåt	2021
Energideklaration	2022
Målning av trädfasader	2022
Stamspolning	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

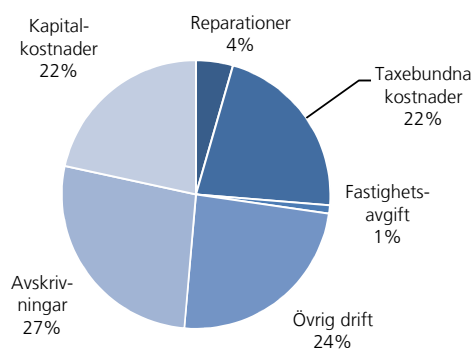
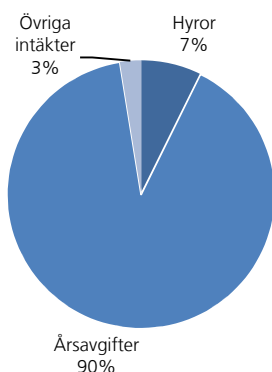
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017-01-01 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026-12-31.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 242 188	2 863 359
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 373 421	4 293 328
Finansiella intäkter	95	329
Minskning kortfristiga fordringar	152	0
Ökning av kortfristiga skulder	85 954	0
	4 459 622	4 293 657
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 181 746	1 925 477
Finansiella kostnader	917 112	983 420
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	308 653
Ökning av kortfristiga fordringar	0	865
Minskning av långfristiga skulder	1 101 722	591 977
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 436
	4 200 580	3 914 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 501 230	3 242 189
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	259 041	378 830

*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 1 315 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 2017 har förbättringsarbeten i utomhusmiljön fortsatt. Styrelsen har inventerat tillsammans med trädgårdsmästare och efter rekommendation har klippning av häckar påbörjats. Arbetet planeras fortsätta under våren.

Ett lån har med framgång omförhandlats. Amortering av en större summa har gjorts i samband med detta.

Långsiktigt arbete med att sänka kostnader för föreningen har fortsatt under 2017. Som del i detta har el-avtal tecknats till förmånligt pris med Nordic Green Energy. Inventering och byte av större delen av glödlampor till LED-lampor har påbörjats och kommer fortsätta under 2018.

Kontrakt med parkeringsbolaget Parkia har sagts upp i september. Diskussion med bolaget kring detta pågår fortfarande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	733	733	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 183	10 387	10 497	10 605
Elkostnad/m ² totalyta	29	26	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	100	102	99	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	26	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	182	233	292
Soliditet (%)	59	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	127	258	185	26
Nettoomsättning (tkr)	4 262	4 293	4 299	4 303

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	1 589 400	134 850	0	1 454 550
S:a bundet eget kapital	79 936 400	134 850	0	79 801 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 083 768	-134 850	258 150	960 468
Årets resultat	127 472	127 472	-258 150	258 150
S:a fritt eget kapital	1 211 240	-7 378	0	1 218 618
S:a eget kapital	81 147 640	127 472	0	81 020 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	127 472
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 218 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 850
summa balanserat resultat	1 211 240

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-262 271
att i ny räkning överförs	948 969

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 261 863	4 293 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 558	121
Summa rörelseintäkter		4 373 421	4 293 328
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 693 546	-1 630 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 490	-226 118
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-68 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 187	-1 126 610
Summa rörelsekostnader		-3 328 932	-3 052 087
RÖRELSERESULTAT		1 044 489	1 241 241
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 112	-983 420
Summa finansiella poster		-917 017	-983 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		127 472	258 150
ÅRETS RESULTAT		127 472	258 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2017-12-31

2016-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark Not 8

133 273 600

134 420 787

Summa materiella anläggningstillgångar

133 273 600

134 420 787

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

133 273 600

134 420 787

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

120

120

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9

3 542 483

3 283 593

Summa kortfristiga fordringar

3 542 603

3 283 713

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 542 603

3 283 713

SUMMA TILLGÅNGAR

136 816 204

137 704 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 347 000	78 347 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 589 400	1 454 550
Summa bundet eget kapital		79 936 400	79 801 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 083 768	960 468
Årets resultat		127 472	258 150
Summa fritt eget kapital		1 211 240	1 218 618
SUMMA EGET KAPITAL		81 147 640	81 020 168
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	54 822 123	55 934 751
Summa långfristiga skulder		54 822 123	55 934 751
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	104 014	93 108
Leverantörsskulder		182 601	107 102
Skatteskulder		84 348	81 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	475 478	467 399
Summa kortfristiga skulder		846 441	749 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 816 204	137 704 500

Noter

Belopp 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	10 år	10 år
Lekpark	20 år	20 år
Konstgräsplan	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 943 070	3 955 064
Hyror parkering	-900	-450
Hyror carport	319 725	338 625
Öresutjämning	-32	-32
	4 261 863	4 293 207

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	110 038	0
Övriga intäkter	1 520	121
	111 558	121

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 948	195 465
	Fastighetsskötsel beställning	2 940	3 004
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 319	23 241
	Snöröjning/sandning	10 231	8 392
	Städning entreprenad	85 029	82 552
	Städning enligt beställning	0	4 909
	Hissbesiktning	6 519	6 411
	Gård	3 940	1 776
	Serviceavtal	105 907	113 244
	Förbrukningsmateriel	6 720	3 293
	Teleport/hissanläggning	11 847	0
	Brandskydd	13 161	34 363
	Fordon	500	0
		473 061	476 650
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 173
	Brf Lägenheter	16 661	0
	Källare	1 051	0
	Entré/trapphus	4 002	2 708
	Lås	5 969	2 184
	VVS	4 422	4 659
	Värmeanläggning/undercentral	18 520	3 492
	Elinstallationer	11 788	1 170
	Hiss	0	3 878
	Tak	4 002	0
	Mark/gård/utemiljö	18 149	0
	Garage/parkering	0	12 156
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 114
	Vattenskada	104 336	62 106
		188 900	100 640
	Taxebundna kostnader		
	El	154 605	142 499
	Värme	539 419	550 269
	Vatten	142 725	168 810
	Sophämtning/renhållning	61 685	66 918
	Grovsopor	27 372	22 801
		925 805	951 297
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 418	61 814
		62 418	61 814
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 362	40 106
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 693 546	1 630 507

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	1 226
	Tele- och datakommunikation	260 146	20 392
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	0
	Hysesförluster	121	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 125	19 875
	Föreningskostnader	10 248	13 313
	Styrelseomkostnader	3 285	2 578
	Fritids- och trivselkostnader	1 441	474
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	78 434	76 340
	Administration	1 921	1 982
	Korttidsinventarier	0	2 484
	Konsultarvode	16 000	87 455
		422 490	226 118
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	18 852
		65 710	68 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 029 951	1 029 951
	Förbättringar	44 750	44 750
	Markanläggning	72 486	51 909
		1 147 187	1 126 610

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 518 253	138 209 600
	Nyanskaffningar	0	308 653
	Utgående anskaffningsvärde	138 518 253	138 518 253
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 097 466	-2 970 856
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 147 187	-1 126 610
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 244 652	-4 097 466
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 273 600	134 420 787
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	41 253	41 405
	Klientmedel hos SBC	3 501 230	3 242 188
		3 542 483	3 283 593
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 454 550	1 304 550
	Reservering enligt stadgar	134 850	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 589 400	1 454 550

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,800 %	7 500 000	8 500 000	2023-06-21
Swedbank	1,000 %	7 414 628	7 427 515	2018-09-25
Swedbank	1,480 %	15 812 173	15 840 526	2020-09-25
Swedbank	2,163 %	16 399 668	16 429 909	2019-08-23
Swedbank	1,440 %	7 799 668	7 829 909	2021-06-23
Summa skulder till kreditinstitut		54 926 137	56 027 859	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-104 014	-93 108	
		54 822 123	55 934 751	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 406 067 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	59 200 000	59 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	90 765	93 084
Avgifter och hyror	319 003	308 605
	475 478	467 399

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete i utomhusmiljön fortsätter även under våren. Översyn och förbättring av staketen planeras under våren. Styrelsen kommer även att se över möjligheten till ett mera permanent farthinder för att sänka hastigheten av fordon på gården men samtidigt kunna möjliggöra infart för t.ex. taxibilar.

En långsiktig och hållbar ekonomi kommer fortsättningsvis vara en stor del av styrelsearbetet. Under sommaren kommer ytterligare lån omförhandlas. Inför förväntad räntehöjning samt framtida underhåll kommer avgifterna att höjas med 3 % fr.o.m. juli 2018 för att undvika plötsliga och större avgiftshöjningar i framtiden.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 29 / 3 2018



Johan Åke Mattias Karlsson
Tillträdande suppleant för Jonas Erik Dennis Hultgren



Sara Linnea Elisabet Krokfors
Ledamot



Heike Alexandra Köhler
Ledamot

Henry Per-Axel Sandström
Ledamot



Hans Erik Ragnvald Ulin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2018



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 2017.

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 2017 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. Risker 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 2017 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor