

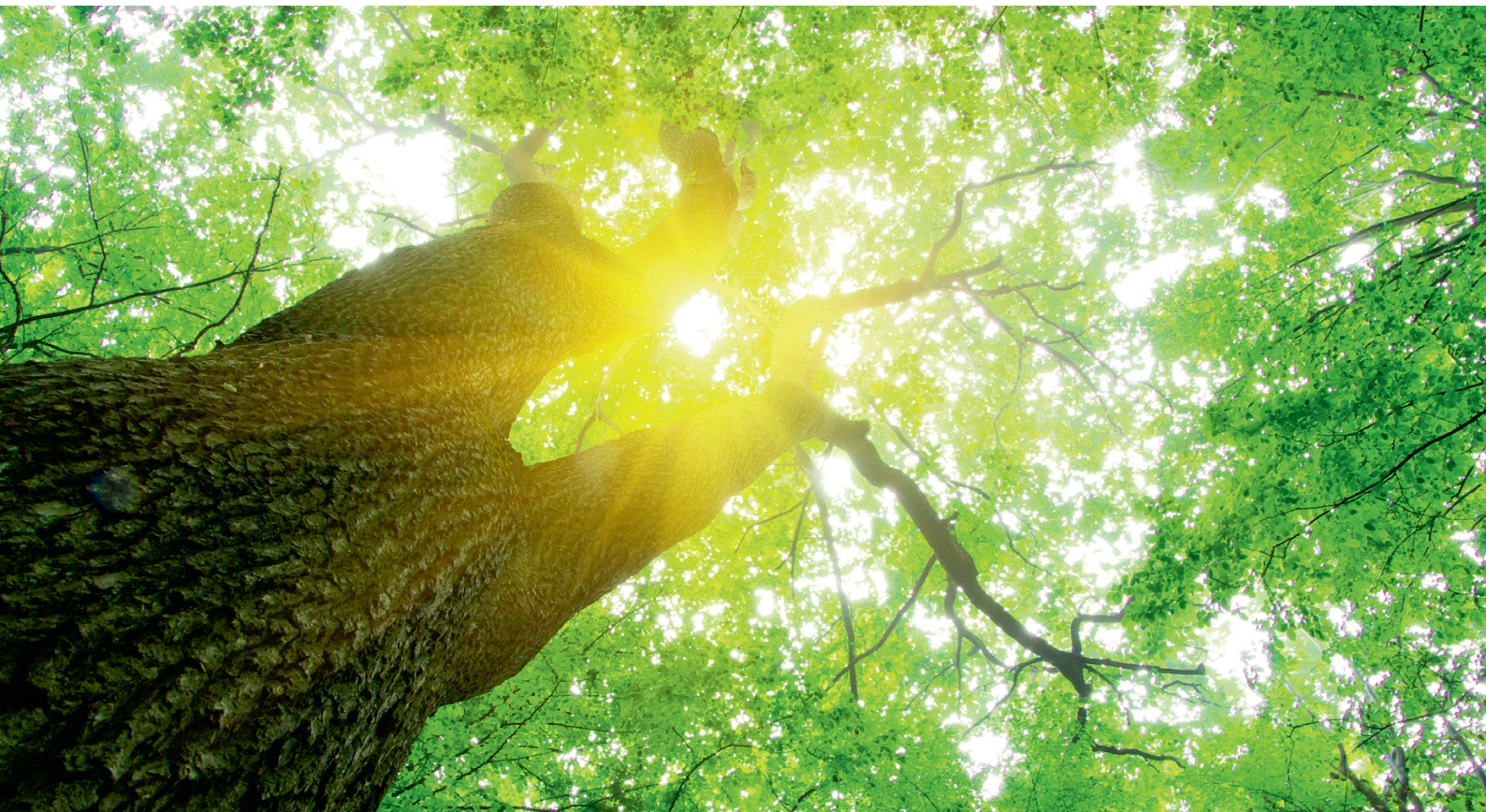


2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Tryckeriet



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 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 Tryckeriet

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 2018 och 2047.
- 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.
- Föreningen amorterar enl plan

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 1961-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Tore Bäcklund	Ordförande
Helena Nordlund	Ledamot
Simon Rutqvist	Ledamot
Björn Sundelin	Ledamot
Maarit Teo	Ledamot

Jenny Cisneros Örnberg	Suppleant
Anna Fritz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Törnskog	Ordinarie Extern	Törnskogs revisionsbyrå AB
Maria Kraft	Suppleant Extern	Huddinge revisionsbyrå

Valberedning

Kjell Bristrand	Sammanställande
Ann Jennersjö	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRYCKERIET 10	1969	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus.

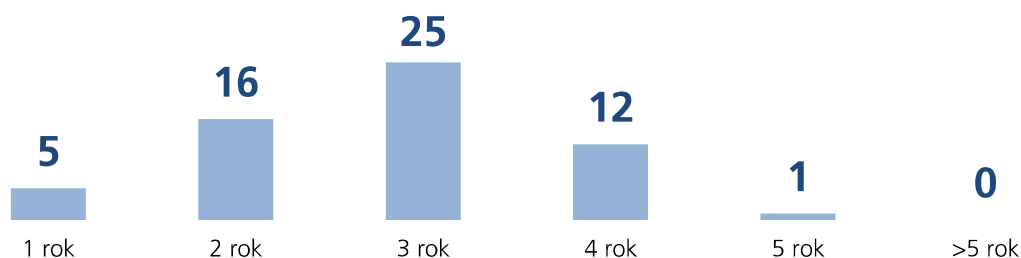
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 805 m², varav 4 281 m² utgör boyta och 524 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter, 21 garage och 1 lokal med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt. Föreningen hyr även ut 27 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	55 m ²	bostadsrätt
Städföretag	52 m ²	2022-09-30
Elfirma	65 m ²	2022-03-30
Elfirma, lager	21 m ²	Övertogs av föreningen 2022-03-30
Elfirma, kontor	52 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering/byte del av stamavloppsrör	2021	
Nya barnvagnsförråd	2021	
Belysning entréer	2020	
Målning tak och takfotspåtar. Nya hängrännor och stuprör (B-huset)	2020	
Renovering UC	2020	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2020	
Renovering uteplats	2020	
Renovering del av fasad efter fönsterbyte	2019	
Rengöring värmväxlar	2019	
Byte av armaturer (garage)	2019	
Fönsterbyte	2018	
Cykelparkering	2018	
OVK	2018	
Sophantering	2017	
Stamspolning	2017	
Slipning av trapphus	2017	
Låssystem	2017	
Målning av trapphus	2016	
Tätning vid garage och nya garageportar	2015	
Målning källargång A-hus och tvättstuga	2013	
Moderniserad belysning allmänna utrymmen	2013	Närvarostyrd belysning
Renovering tegelgavlar hus A	2012 - 2013	
Dränering av grund	2010	A-husets grund mot parkering
Asfaltläggning parkering	2010	I samband med dränering
Byte radiatorventiler och stamventiler värme	2009 - 2010	Termostatventiler installerade
Hissmodernisering	2008	
Rörstambyte	2004	
Omläggning av tak	2003 - 2009	Hus A 2009, hus B 2003
Omputsning av fasad	1998	
Planerat underhåll	År	
Byte av balkonger	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	1. Telenor 2. Tele2
Internet uppkopplingstyp	1. Lokalt nätverk (LAN) 2. Internet genom Kabel-TV
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Azalea Trädgårdsskötsel
Snöröjning, halkbekämpning	Tingvalla AB

Föreningens ekonomi

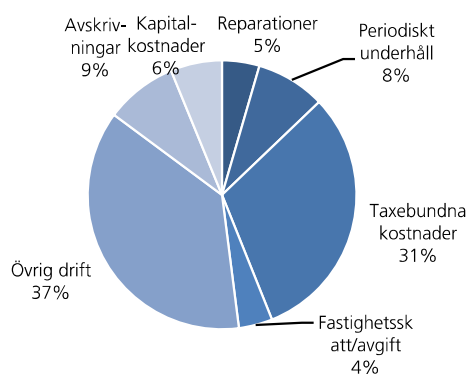
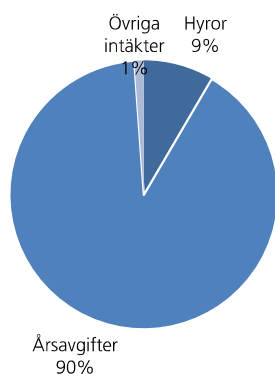
Föreningen har amorterat 500 000:- under verksamhetsåret.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 061 465	1 583 152
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 552 937	3 543 898
Finansiella intäkter	434	92
Ökning av långfristiga skulder	4 025 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	296 644	0
	7 875 015	3 543 990
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 636 569	2 292 562
Finansiella kostnader	190 849	181 893
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 529 023	0
Ökning av kortfristiga fordringar	31 844	38 955
Minskning av långfristiga skulder	0	446 466
Minskning av kortfristiga skulder	0	105 801
	7 388 285	3 065 677
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 548 195	2 061 465
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	486 730	478 313

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering/byte av del av stamavloppsledning. Nya barnvagnsförråd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	683	708
Hyror/m ² hyresrättsyta	947	953	929	1 009
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 191	4 318	4 415	4 843
Elkostnad/m ² totalyta	29	25	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta	107	101	111	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	28	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	38	55	60
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	456	800	354	-5 495
Nettoomsättning (tkr)	3 530	3 530	3 452	3 327

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 281 m² bostäder och 524 m² lokaler.

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	486 024	0	0	486 024
Upplåtelseavgifter	1 431 399	0	0	1 431 399
Fond för yttre underhåll	794 656	460 123	-298 313	632 846
S:a bundet eget kapital	2 712 079	460 123	-298 313	2 550 269
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 392 205	-460 123	1 098 391	-5 030 473
Årets resultat	456 496	456 496	-800 078	800 078
S:a ansamlad förlust	-3 935 709	-3 627	298 313	-4 230 395
S:a eget kapital	-1 223 630	456 496	0	-1 680 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	456 496
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 932 082
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-460 123</u>
summa balanserat resultat	-3 935 709

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>260 558</u>
-3 675 151

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	3 529 803	3 530 188
Övriga rörelseintäkter		23 134	13 710
Summa rörelseintäkter		3 552 937	3 543 898

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-2 117 618	-1 865 593
Övriga externa kostnader	Not 4	-363 721	-322 188
Personalkostnader	Not 5	-155 229	-104 780
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-269 457	-269 457
Summa rörelsekostnader		-2 906 026	-2 562 019

RÖRELSERESULTAT**646 912** **981 879****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 849	-181 893
Summa finansiella poster		-190 415	-181 801

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**456 496** **800 078****ÅRETS RESULTAT****456 496** **800 078**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	16 148 641	16 418 098
Pågående byggnation	Not 8	4 549 023	20 000
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 697 664	16 438 098
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 697 664	16 438 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 648 491	2 129 917
Summa kortfristiga fordringar		2 648 491	2 129 917
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 554	3 554
Summa kassa och bank		3 554	3 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 652 045	2 133 471
SUMMA TILLGÅNGAR		23 349 709	18 571 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 917 423	1 917 423
Fond för yttre underhåll	Not 11	794 656	632 846
Summa bundet eget kapital		2 712 079	2 550 269
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 392 205	-5 030 473
Årets resultat		456 496	800 078
Summa ansamlad förlust		-3 935 709	-4 230 395
SUMMA EGET KAPITAL		-1 223 630	-1 680 126
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 868 126	11 505 826
Summa långfristiga skulder		10 868 126	11 505 826
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 057 700	8 395 000
Leverantörsskulder		257 923	10 829
Övriga skulder		26 933	26 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	362 657	313 107
Summa kortfristiga skulder		13 705 213	8 745 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 349 709	18 571 569

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 årsboks slutet. 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
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Stambyte	200 år	200 år
Fasad	50 år	50 år
Garage/parkeringsplats	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Markanläggning	33 år	33 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 000 553	3 000 500
Årsavgifter - lokaler	56 620	56 620
Årsavgifter - garage	155 189	154 574
Hyror lokaler	185 697	186 691
Hyror parkering	114 100	113 050
Elintäkter	9 625	9 625
Avgift andrahandsuthyrning	7 928	9 064
Öresutjämning	91	65
	3 529 803	3 530 188

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 285	2 063
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 192	31 872
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 443	0
	Snöröjning/sandning	82 996	33 738
	Städning entreprenad	74 711	73 200
	Städning enligt beställning	2 018	3 706
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 531	0
	Hissbesiktning	8 903	4 686
	Myndighetstillsyn	2 528	1 444
	Gemensamma utrymmen	120 250	0
	Gård	4 298	1 717
	Serviceavtal	49 997	45 000
	Förbrukningsmateriel	6 591	1 974
	Brandskydd	15 070	0
		430 812	199 400
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 888
	Tvättstuga	7 806	47 511
	Källare	611	0
	Entré/trapphus	1 481	11 783
	Lås	29 827	2 411
	VVS	39 919	2 660
	Värmeanläggning/undercentral	0	38 238
	Ventilation	33 625	2 100
	Elinstallationer	10 825	13 638
	Hiss	618	617
	Fönster	8 747	0
	Balkonger/altaner	0	8 190
	Mark/gård/utemiljö	3 515	0
	Garage/parkering	0	20 000
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 905
		136 974	157 941
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	15 875
	VVS	43 750	0
	Elinstallationer	216 808	31 250
	Tak	0	219 875
	Mark/gård/utemiljö	0	31 313
		260 558	298 313
	Taxebundna kostnader		
	El	141 648	119 454
	Värme	515 260	483 781
	Vatten	154 460	151 591
	Sophämtning/renhållning	153 014	136 298
		964 382	891 124
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	133 690	130 552
	Kabel-TV	68 662	67 492
		202 352	198 044
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 541	120 771
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 117 618	1 865 593

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 114	860
	Juridiska åtgärder	0	11 072
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 688	24 375
	Föreningskostnader	675	13 513
	Fritids- och trivselkostnader	1 018	6 488
	Förvaltningsarvode	232 226	224 124
	Administration	55 249	10 607
	Konsultarvode	41 528	24 459
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	6 690
		363 721	322 188
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	123 124	83 253
	Sociala kostnader	32 105	21 527
		155 229	104 780
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	42 007	42 007
	Förbättringar	216 472	216 472
	Markanläggning	10 978	10 978
		269 457	269 457

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 385 846	22 385 846
	Utgående anskaffningsvärde	22 385 846	22 385 846
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 967 748	-5 698 291
	Årets avskrivningar enligt plan	-269 457	-269 457
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 237 205	-5 967 748
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 148 641	16 418 098
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 269 865	2 269 865
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 858 000	45 858 000
	Taxeringsvärde mark	48 788 000	48 788 000
		94 646 000	94 646 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	3 646 000	3 646 000
		94 646 000	94 646 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Balkonger	4 549 023	20 000
		4 549 023	20 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 109	38 109
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 109	38 109
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 109	-38 109
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 109	-38 109
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	45 421	45 421
	Skattefordran	24 815	26 585
	Momsavräkning	33 614	0
	Klientmedel hos SBC	1 494 228	2 057 911
	Räntekonto hos SBC	1 050 413	0
		2 648 491	2 129 917

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	632 846	460 173
	Reservering enligt stadgar	460 123	460 173
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-298 313	-287 500
	Vid årets slut	794 656	632 846

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,550 %	1 895 000	1 895 000	2022-12-30
	Handelsbanken	0,520 %	6 000 000	6 000 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 842 500	2 842 500	2024-06-30
	Handelsbanken	1,890 %	1 967 940	2 392 940	2023-04-30
	SEB	0,000 %	0	712 700	-
	Handelsbanken	0,790 %	6 057 686	6 057 686	2023-09-30
	Handelsbanken	0,510 %	4 500 000	0	2022-09-30
	Handelsbanken	0,520 %	662 700	0	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		23 925 826	19 900 826	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 057 700	-8 395 000	
			10 868 126	11 505 826	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 425 826.

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	24 051 000	21 608 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	41 000	0
	Sociala avgifter	10 700	0
	Ränta	11 520	7 626
	Avgifter och hyror	287 849	299 591
	Leda Fastighetsservice	0	5 890
	Snöröjning	11 588	0
		362 657	313 107

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Nya balkonger.
- Digitalisering av bokningen av tvättstugan.
- Implementering IMD.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Tore Bäcklund
Ordförande

Helena Nordlund
Ledamot

Simon Rutqvist
Ledamot

Björn Sundelin
Ledamot

Maarit Teo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Björn Törnskog
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tryckeriet

Org.nr 715200-1926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tryckeriet för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tryckeriet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Björn Törnskog
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 180 000	3 000 553	3 000 000
Årsavgifter - lokaler	56 000	56 620	56 000
Årsavgifter - garage	163 200	155 189	152 000
Hyror lokaler	185 000	185 697	185 000
Hyror parkering	75 600	114 100	112 000
Elintäkter	9 000	9 625	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 928	0
Öresutjämning	0	91	0
Övriga intäkter	0	23 134	0
	3 668 800	3 552 937	3 514 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-5 285	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-34 000	-42 192	-65 000
Fastighetskötsel gård beställning	-14 000	-12 443	-14 000
Snöröjning/sandning	-81 000	-82 996	-81 000
Städning entreprenad	-77 000	-74 711	-77 000
Städning enligt beställning	-4 000	-2 018	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 531	0
Hissbesiktning	-5 000	-8 903	-4 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-2 528	-1 000
Gemensamma utrymmen	0	-120 250	-4 000
Gård	-1 000	-4 298	0
Serviceavtal	-47 000	-49 997	-50 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-6 591	-4 000
Brandskydd	0	-15 070	0
	-281 000	-430 812	-314 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-146 000
Tvättstuga	0	-7 806	0
Källare	0	-611	0
Entré/trapphus	0	-1 481	0
Lås	0	-29 827	0
VVS	0	-39 919	0
Ventilation	0	-33 625	0
Elinstallationer	0	-10 825	0
Hiss	0	-618	0
Fönster	0	-8 747	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 515	0
	-160 000	-136 974	-146 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-43 750	0
Elinstallationer	0	-216 808	0
	0	-260 558	0
Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-141 648	-148 000
Värme	-504 000	-515 260	-554 000
Vatten	-152 000	-154 460	-135 000
Sophämtning/renhållning	-142 000	-153 014	-139 000
	-923 000	-964 382	-976 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-136 000	-133 690	-131 000
Kabel-TV	-71 000	-68 662	-69 000
Övriga fastighetskostnader	-550 000	0	0
	-757 000	-202 352	-200 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-118 000	-122 541	-118 000
	-118 000	-122 541	-118 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 114	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 688	-28 000
Föreningskostnader	-14 000	-675	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-1 018	-1 000
Förvaltningsarvode	-236 000	-232 226	-289 000
Administration	-44 000	-55 249	-46 000
Konsultarvode	0	-41 528	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 760	-7 000
	-335 000	-363 721	-385 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-123 124	-78 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-32 105	-25 000
	-103 000	-155 229	-103 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 007	-43 000
Fasader/balkonger K3	-271 000	0	0
Förbättringar	-217 000	-216 472	-217 000
Markanläggning	-11 000	-10 978	-11 000
	-542 000	-269 457	-271 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 219 000	-2 906 026	-2 513 000
RÖRELSERESULTAT	449 800	646 912	1 001 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	413	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-285 000	-190 842	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-7	0
	-285 000	-190 415	-200 000
RESULTAT	164 800	456 496	801 000

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