



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tryckeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- 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 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	Ledamot
Oliver Forslund	Ledamot
Andreaz Larsell	Ledamot
Helena Nordlund	Ledamot
Björn Sundelin	Ledamot

Jenny Cisneros Örnberg	Suppleant
Caroline Kärnerud	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kjell Bristrand
Benny Jonasson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.
Extra föreningsstämma hölls 2019-03-26. Antagande av nya stadgar.

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

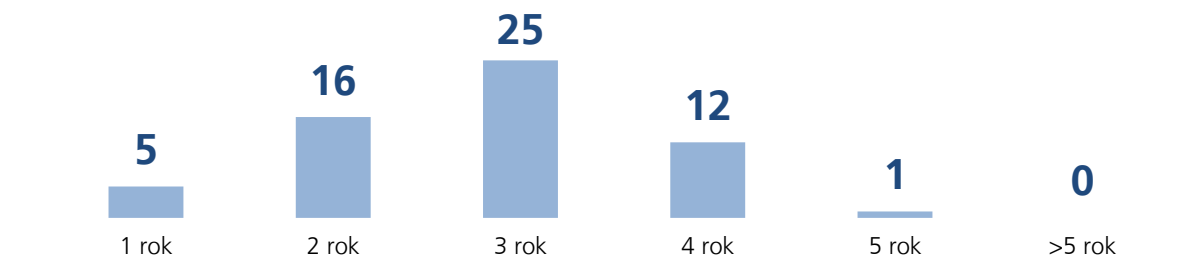
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	55 m ²	bostadsrätt
Städföretag	52 m ²	2022-09-30
Elfirma	65 m ²	2020-03-15
Elfirma, lager	21 m ²	2020-03-15
Elfirma, kontor	52 m ²	2020-12-31

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 del av fasad efter fönsterbyte	2019	
Rengöring värmväxlar	2019	
Byte av armaturer (garage)	2019	
Fönsterbyte	2018	
Cykelparkering	2018	
OVK	2018	
Låssystem	2017	
Slipning av trapphus	2017	
Sophantering	2017	
Stampolning	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	
Renovering av balkonger	2020-2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	1. Bredbandsbolaget 2. Comhem
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
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Sköna Trädgård

Föreningens ekonomi

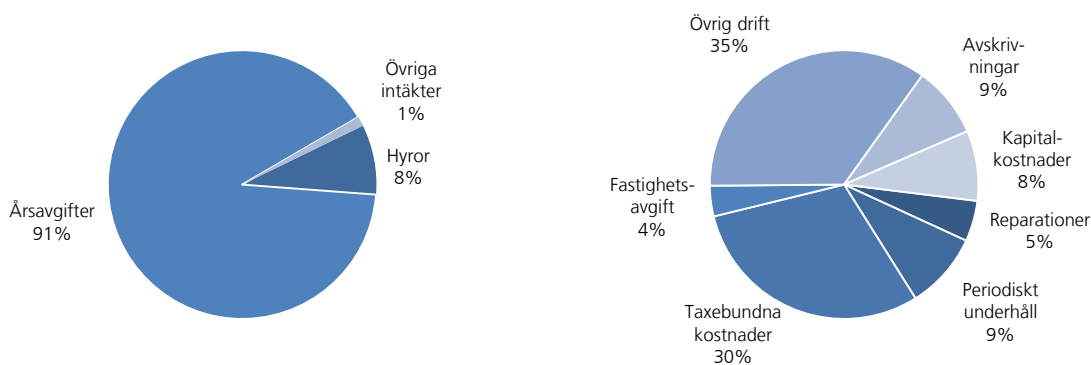
Föreningen har fortsatt stabil ekonomi. Föreningen har under året haft fortsatt hög amorteringstakt på befintliga lån. Under bokförningsåret har föreningen amorterat ca 418 000:-

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 348 838	1 234 796
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 482 706	3 340 214
Finansiella intäkter	70	81
Minskning kortfristiga fordringar	5 489	4 565
Ökning av långfristiga skulder	0	5 330 018
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 819
	3 488 265	8 690 697
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 592 460	8 271 729
Finansiella kostnader	265 480	284 925
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	20 000
Minskning av långfristiga skulder	385 844	0
Minskning av kortfristiga skulder	10 167	0
	3 253 952	8 576 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 583 152	1 348 838
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	234 313	114 042

*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 1 377 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 har genomfört återställning av fasader i båda husen efter fönsterbytet. Brandskyddskontroll bestående av inventering av föreningens allmänna utrymmen har utförts. Tätning av brandcellsgränser samt utrymningskyltning. Kemisk rengöring av värmeväxlar.

Föreningen antog nya stadgar, vilka registerades hos bolagsverket 2019-07-16.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	708	707	694
Hyror/m ² hyresrättsyta	929	1 009	1 516	1 466
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 415	4 843	3 598	3 850
Elkostnad/m ² totalyta	30	28	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	111	112	110	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	30	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	60	68	86
Soliditet (%)	0	0	14	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	354	-5 495	-37	184
Nettoomsättning (tkr)	3 452	3 327	3 309	3 255

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
Reservfond	0	-114 482	0	114 482
Upplåtelseavgifter	1 431 399	0	0	1 431 399
Fond för yttre underhåll	460 173	460 173	-1 559 388	1 559 388
S:a bundet eget kapital	2 377 596	345 691	-1 559 388	3 591 293
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 211 930	-345 691	-3 935 512	-930 727
Årets resultat	354 131	354 131	5 494 900	-5 494 900
S:a ansamlad förlust	-4 857 800	8 440	1 559 388	-6 425 627
S:a eget kapital	-2 480 204	354 131	0	-2 834 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 131
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 866 240
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 173
Upplösning reservfond enligt stadgar	114 482
summa balanserat resultat	-4 857 800
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	287 500
att i ny räkning överförs	-4 570 300

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 451 969	3 326 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 737	13 643
Summa rörelseintäkter		3 482 706	3 340 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 116 145	-7 540 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 489	-617 747
Personalkostnader	Not 6	-103 827	-113 758
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 705	-278 540
Summa rörelsekostnader		-2 863 165	-8 550 269
RÖRELSERESULTAT		619 541	-5 210 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 480	-284 925
Summa finansiella poster		-265 410	-284 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		354 131	-5 494 900
ÅRETS RESULTAT		354 131	-5 494 900

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 687 555	16 958 261
Pågående byggnation	Not 9	20 000	20 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 707 555	16 978 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 707 555	16 978 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	629
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 616 108	1 386 654
Summa kortfristiga fordringar		1 616 108	1 387 283
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		95	95
Summa kassa och bank		95	95
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 616 203	1 387 378
SUMMA TILLGÅNGAR		18 323 758	18 365 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 917 423	1 917 423
Reservfond		0	114 482
Fond för yttre underhåll	Not 12	460 173	1 559 388
Summa bundet eget kapital		2 377 596	3 591 293
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 211 930	-930 727
Årets resultat		354 131	-5 494 900
Summa fritt eget kapital		-4 857 800	-6 425 627
SUMMA EGET KAPITAL		-2 480 204	-2 834 334
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 945 640	11 494 792
Summa långfristiga skulder		7 945 640	11 494 792
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 401 652	9 238 344
Leverantörsskulder		79 701	89 895
Övriga skulder		73 382	73 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	303 587	303 117
Summa kortfristiga skulder		12 858 322	9 705 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 323 758	18 365 639

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Stambyte	200 år	200 år
Bredband	Fullt avskriven	10 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

	2019	2018
Årsavgifter	2 941 513	2 828 569
Årsavgifter - lokaler	55 510	53 375
Årsavgifter - garage	152 145	149 014
Hyror lokaler	182 124	178 547
Hyror parkering	110 950	107 400
Elintäkter	9 625	9 625
Öresutjämning	103	41
	3 451 969	3 326 571

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	30 737	13 643
	30 737	13 643

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 534	9 501
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 216	66 116
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 117	19 284
	Snöröjning/sandning	68 575	75 707
	Städning entreprenad	73 200	73 200
	Städning enligt beställning	6 053	0
	Hissbesiktning	3 739	6 726
	Myndighetstillsyn	35 100	594
	Serviceavtal	47 687	10 823
	Förbrukningsmateriel	21 634	3 283
	Teleport/hissanläggning	0	7 731
	Brandskydd	76 150	0
		425 005	272 964
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	82 083	0
	Tvättstuga	6 725	22 890
	Entré/trapphus	0	5 343
	Lås	0	10 130
	VVS	176	7 315
	Värmeanläggning/undercentral	31 844	0
	Elinstallationer	9 773	5 418
	Hiss	5 784	115 941
	Fasad	2 437	0
	Garage/parkering	1 219	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 209	0
		152 249	167 037
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	33 063
	Ventilation	0	130 311
	Fasad	172 500	0
	Fönster	115 000	5 606 250
	Balkonger/altaner	0	101 250
		287 500	5 870 874
	Taxebundna kostnader		
	El	142 082	132 847
	Värme	532 151	533 694
	Vatten	134 396	142 847
	Sophämtning/renhållning	133 208	121 626
		941 837	931 014
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 794	120 896
	Kabel-TV	66 056	64 597
		191 850	185 493
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 703	112 843
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 116 145	7 540 224

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	860	860
	Juridiska åtgärder	17 500	11 953
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	26 543	20 250
	Föreningskostnader	12 172	5 252
	Fritids- och trivselkostnader	912	2 279
	Förvaltningsarvode	274 722	334 592
	Administration	19 212	99 650
	Korttidsinventarier	0	12 790
	Konsultarvode	13 593	122 416
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 430
		372 489	617 747
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 960	87 620
	Sociala kostnader	21 867	26 138
		103 827	113 758
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	42 007	42 007
	Förbättringar	217 715	219 453
	Markanläggning	10 984	17 080
		270 705	278 540

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-5 427 585	-5 149 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-270 705	-278 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 698 291	-5 427 585
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 687 555	16 958 261
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 269 865	2 269 865
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 858 000	41 370 000
	Taxeringsvärde mark	48 788 000	35 026 000
		94 646 000	76 396 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	73 000 000
	Lokaler	3 646 000	3 396 000
		94 646 000	76 396 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	20 000	20 000
		20 000	20 000
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 398	3 398
	Skattefordran	29 653	34 513
	Klientmedel hos SBC	1 583 057	1 348 743
		1 616 108	1 386 654

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 559 388	2 058 050
	Reservering enligt stadgar	460 173	392 783
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 559 388	-891 445
	Vid årets slut	460 173	1 559 388

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	2 093 737	2 218 741	2020-09-30
	SEB	1,630 %	837 700	912 700	2022-06-28
	SEB	2,520 %	0	2 850 000	Löst lån
	Handelsbanken	1,150 %	2 591 875	2 619 375	2020-03-30
	Handelsbanken	1,890 %	2 560 440	2 635 440	2023-04-30
	Handelsbanken	1,470 %	1 481 040	1 496 880	2020-06-01
	Handelsbanken	0,600 %	6 000 000	6 000 000	2020-06-29
	Handelsbanken	0,920 %	1 940 000	2 000 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 842 500	0	2024-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		20 347 292	20 733 136	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 401 652	-9 238 344	
			7 945 640	11 494 792	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 097 292 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 608 000	21 608 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	9 617	10 522
	Avgifter och hyror	293 970	292 595
		303 587	303 117

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att genomföra renovering av balkonger med start 2020.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 11/3 2020



Tore Bäcklund
Ledamot



Oliver Forslund
Ledamot



Andreaz Larzell
Ledamot

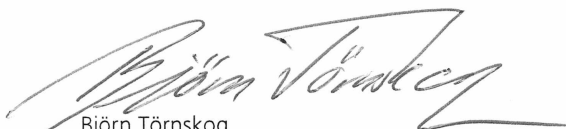


Helena Nordlund
Ledamot



Björn Sundelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 2019 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:

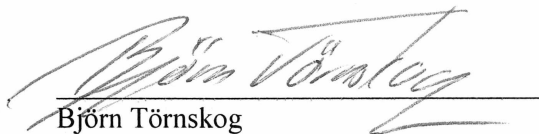
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Johanneshov den 11 mars 2020



Björn Törnskog
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 000 000	2 941 513	2 941 000
Årsavgifter - lokaler	55 000	55 510	53 000
Årsavgifter - garage	152 000	152 145	154 000
Hyror lokaler	182 000	182 124	178 000
Hyror parkering	113 000	110 950	97 000
Elintäkter	9 000	9 625	9 000
Öresutjämning	0	103	0
Övriga intäkter	0	30 737	0
	3 511 000	3 482 706	3 432 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-12 000	-8 534	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-69 000	-53 328	-83 000
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	-31 005	-7 000
Snöröjning/sandning	-81 000	-68 575	-80 000
Städning entreprenad	-77 000	-73 200	-76 000
Städning enligt beställning	-3 000	-6 053	-11 000
Hissbesiktning	-7 000	-3 739	-4 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-35 100	-6 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-4 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-47 687	-11 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-21 634	-4 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	0	-8 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	0	-76 150	-1 000
	-289 000	-425 005	-307 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-124 000	0	-91 000
Brf Lägenheter	0	-82 083	0
Tvättstuga	0	-6 725	-30 000
VVS	0	-176	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-31 844	0
Elinstallationer	0	-9 773	0
Hiss	0	-5 784	0
Fasad	0	-2 437	0
Garage/parkering	0	-1 219	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 209	0
	-124 000	-152 249	-121 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-50 000
Elinstallationer	0	0	-19 000
Tak	0	0	-106 000
Fasad	0	-172 500	0
Fönster	0	-115 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-8 000
	0	-287 500	-183 000

Taxebundna kostnader			
El	-139 000	-142 082	-114 000
Värme	-556 000	-532 151	-550 000
Vatten	-143 000	-134 396	-95 000
Sophämtning/renhållning	-127 000	-133 208	-130 000
Grovsopor	0	0	-7 000
	-965 000	-941 837	-896 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-126 000	-125 794	-122 000
Kabel-TV	-68 000	-66 056	-67 000
	-194 000	-191 850	-189 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 756	-117 703	-114 000
	-117 756	-117 703	-114 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-860	0
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-26 543	-20 000
Föreningskostnader	-6 000	-12 172	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-912	-4 000
Förvaltningsarvode	-352 000	-274 722	-270 000
Administration	-44 000	-19 212	-12 000
Konsultarvode	0	-13 593	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 550	-7 000
	-435 000	-372 489	-320 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-81 960	-78 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-21 867	-25 000
	-103 000	-103 827	-103 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 007	-43 000
Förbättringar	-217 000	-217 715	-220 000
Markanläggning	-11 000	-10 984	-18 000
	-271 000	-270 705	-281 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 498 756	-2 863 165	-2 514 000
RÖRELSERESULTAT	1 012 244	619 541	918 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Låneräntor	-300 000	-265 480	-300 000
	-300 000	-265 410	-300 000
RESULTAT	712 244	354 131	618 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE