

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tryckeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

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
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	Sammanställande
Ann Jennersjö	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Stämman hölls digitalt.

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.

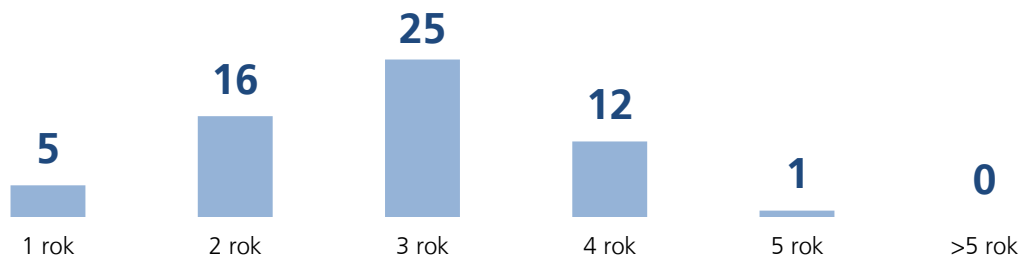
Värdeåret är 1963.

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	2021-03-15
Elfirma, lager	21 m ²	2021-03-15
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
Belysning entréer	2020	
Målning tak och takfotsplåtar. 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 värmexlare	2019	
Byte av armaturer (garage)	2019	
Fönsterbyte	2018	
Cykelparkering	2018	
OVK	2018	
Stamspolning	2017	
Sophantering	2017	
Låssystem	2017	
Slipning av trapphus	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	2021-2022	

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	Azalea Trädgårdsskötsel
Snöröjning, halkbekämpning	Tingvalla AB

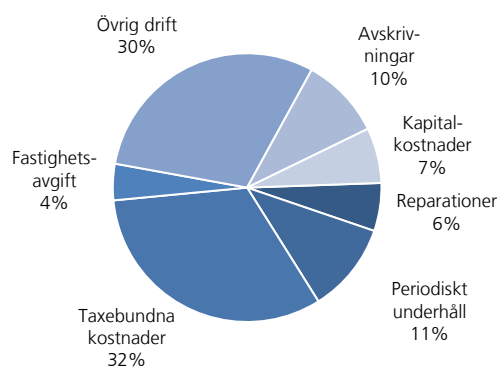
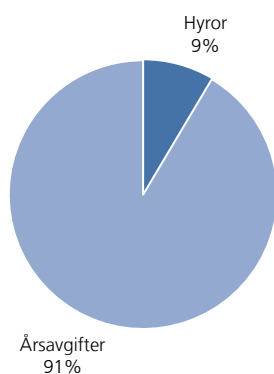
Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat ca 400 000:-

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 583 152	1 348 838
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 543 898	3 482 706
Finansiella intäkter	92	70
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 489
	3 543 990	3 488 265
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 292 562	2 592 460
Finansiella kostnader	181 893	265 480
Ökning av kortfristiga fordringar	38 955	0
Minskning av långfristiga skulder	446 466	385 844
Minskning av kortfristiga skulder	105 801	10 167
	3 065 677	3 253 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 061 465	1 583 152
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	478 313	234 313

*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 1 429 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 under året målat tak samt takfotsplåtar, samt byte av stuprör och hängrännor.

Renovering av undercentral.

Byte av belysningsarmatur i entréer.

Installation av nytt torkskåp i tvättstugan.

Renovering av uteplatsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	683	708	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	953	929	1 009	1 516
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 318	4 415	4 843	3 598
Elkostnad/m ² totalyta	25	30	28	23
Värmekostnad/m ² totalyta	101	111	112	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	30	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	55	60	68
Soliditet (%)	0	0	0	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	800	354	-5 495	-37
Nettoomsättning (tkr)	3 530	3 452	3 327	3 309

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	632 846	460 173	-287 500	460 173
S:a bundet eget kapital	2 550 269	460 173	-287 500	2 377 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 030 473	-460 173	641 630	-5 211 930
Årets resultat	800 078	800 078	-354 131	354 131
S:a ansamlad förlust	-4 230 395	339 905	287 499	-4 857 800
S:a eget kapital	-1 680 126	800 078	-1	-2 480 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	800 078
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 570 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 173
summa balanserat resultat	-4 230 395

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

298 313
-3 932 082

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 530 188	3 451 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 710	30 737
Summa rörelseintäkter		3 543 898	3 482 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 865 593	-2 116 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 188	-372 489
Personalkostnader	Not 6	-104 780	-103 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 457	-270 705
Summa rörelsekostnader		-2 562 019	-2 863 165
RÖRELSERESULTAT		981 879	619 541
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 893	-265 480
Summa finansiella poster		-181 801	-265 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		800 078	354 131
ÅRETS RESULTAT		800 078	354 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	16 418 098	16 687 555
Pågående byggnation	Not 9	20 000	20 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 438 098	16 707 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 438 098	16 707 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 129 917	1 616 108
Summa kortfristiga fordringar		2 129 917	1 616 108
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 554	95
Summa kassa och bank		3 554	95
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 133 471	1 616 203
SUMMA TILLGÅNGAR		18 571 569	18 323 758

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 917 423	1 917 423
Fond för yttre underhåll	Not 12	632 846	460 173
Summa bundet eget kapital		2 550 269	2 377 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 030 473	-5 211 930
Årets resultat		800 078	354 131
Summa fritt eget kapital		-4 230 395	-4 857 800
SUMMA EGET KAPITAL		-1 680 126	-2 480 204
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 505 826	7 945 640
Summa långfristiga skulder		11 505 826	7 945 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 395 000	12 401 652
Leverantörsskulder		10 829	79 701
Övriga skulder		26 933	73 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	313 107	303 587
Summa kortfristiga skulder		8 745 869	12 858 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 571 569	18 323 758

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).

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Stambyte	200 år	200 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	50 år	50 år
Garage/parkeringsplats	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Markanläggning	33 år	33 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 000 500	2 941 513
Årsavgifter - lokaler	56 620	55 510
Årsavgifter - garage	154 574	152 145
Hyror lokaler	186 691	182 124
Hyror parkering	113 050	110 950
Elintäkter	9 625	9 625
Avgift andrahandsuthyrning	9 064	0
Öresutjämnning	65	103
	3 530 188	3 451 969

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	13 710	30 737
	13 710	30 737

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 063	8 534
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 872	62 216
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	22 117
	Snöröjning/sandning	33 738	68 575
	Städning entreprenad	73 200	73 200
	Städning enligt beställning	3 706	6 053
	Hissbesiktning	4 686	3 739
	Myndighetstillsyn	1 444	35 100
	Gård	1 717	0
	Serviceavtal	45 000	47 687
	Förbrukningsmateriel	1 974	21 634
	Brandskydd	0	76 150
		199 400	425 005
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 888	0
	Brf Lägenheter	0	82 083
	Tvättstuga	47 511	6 725
	Entré/trapphus	11 783	0
	Lås	2 411	0
	VVS	2 660	176
	Värmeanläggning/undercentral	38 238	31 844
	Ventilation	2 100	0
	Elinstallationer	13 638	9 773
	Hiss	617	5 784
	Fasad	0	2 437
	Balkonger/altaner	8 190	0
	Garage/parkering	20 000	1 219
	Skador/klotter/skadegörelse	2 905	12 209
		157 941	152 249
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	15 875	0
	Elinstallationer	31 250	0
	Tak	219 875	0
	Fasad	0	172 500
	Fönster	0	115 000
	Mark/gård/utemiljö	31 313	0
		298 313	287 500
	Taxebundna kostnader		
	El	119 454	142 082
	Värme	483 781	532 151
	Vatten	151 591	134 396
	Sophämtning/renhållning	136 298	133 208
		891 124	941 837
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	130 552	125 794
	Kabel-TV	67 492	66 056
		198 044	191 850
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 771	117 703
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 865 593	2 116 145

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	860	860
	Juridiska åtgärder	11 072	17 500
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	26 543
	Föreningskostnader	13 513	12 172
	Fritids- och trivselkostnader	6 488	912
	Förvaltningsarvode	224 124	274 722
	Administration	10 607	19 212
	Konsultarvode	24 459	13 593
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 690	6 550
		322 188	372 489
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 253	81 960
	Sociala kostnader	21 527	21 867
		104 780	103 827
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	42 007	42 007
	Förbättringar	216 472	217 715
	Markanläggning	10 978	10 984
		269 457	270 705

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 698 291	-5 427 585
	Årets avskrivningar enligt plan	-269 457	-270 705
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 967 748	-5 698 291
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 418 098	16 687 555
	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 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	20 000	20 000
		20 000	20 000
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	45 421	3 398
	Skattefordran	26 585	29 653
	Klientmedel hos SBC	2 057 911	1 583 057
		2 129 917	1 616 108

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	460 173	1 559 388
	Reservering enligt stadgar	460 173	460 173
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-287 500	-1 559 388
	Vid årets slut	632 846	460 173

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB 25826558	1,630 %	712 700	837 700	2022-06-28
	Handelsbanken	1,200 %	0	2 093 737	Löst
	Handelsbanken	1,150 %	0	2 591 875	Löst
	Handelsbanken 95070	1,890 %	2 392 940	2 560 440	2023-04-30
	Handelsbanken	1,470 %	0	1 481 040	Löst
	Handelsbanken 288057	0,550 %	6 000 000	6 000 000	2021-06-29
	Handelsbanken 149997	0,920 %	1 895 000	1 940 000	2021-12-30
	Handelsbanken 190790	1,050 %	2 842 500	2 842 500	2024-06-30
	Handelsbanken 309915	0,790 %	6 057 686	0	2023-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		19 900 826	20 347 292	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 395 000	-12 401 652	
			11 505 826	7 945 640	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 400 826 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 608 000	21 608 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	7 626	9 617
	Avgifter och hyror	299 591	293 970
	Leda Fastighetsservice	5 890	0
		313 107	303 587

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Föreningen har installerat två nya barnvagnsförråd. Klart under januari 2021.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2021

Tore Bäcklund
Ordförande

Helena Nordlund
Ledamot

Simon Rutqvist
Ledamot

Björn Sundelin
Ledamot

Maarit Teo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Björn Törnskog
Extern revisor