

Brf Tryckaren, Uppsala
Org nr 769616-5567

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tryckaren, Uppsala (769616-5567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Brf Tryckaren i dess nuvarande form tillkom genom en fusion år 2016 mellan de dåvarande grannföreningarna Brf Tryckaren, Brf Droskan och Brf Vide. Fusionen registrerades av Bolagsverket 2016-09-06.

Efter fusionen består Brf Tryckaren idag av 4 hus med 5-6 våningar byggda 2008-2011. Vi har 170 bostadsrätter kring en grön gård med lekplats. Det finns 135 garageplatser för medlemmar att hyra, av dessa är 3 st platser anpassade för laddning av el-bil. Bredband 100 mbit/s och Telia Lagom tv-utbud via fiber ingår i årsavgiften.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, kallas även "äkta" bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter innehas med äganderätt.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 dec 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. Extra stämma hölls den 15 november 2018. Stämman beslutade att anta styrelsen förslag på ombyggnation av belysning på innergården, installation av nya gånggrindar, installation av 2 portalgrindar och att utreda införande av energibesparande åtgärder rörande frånluftsventilation. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.



Styrelsens sammansättning:

Carl-Johan Algotsson	ordförande	
Karin Ersson	vice ordförande	(flyttat men sitter till stämman 2019)
Tommy Sandström	ledamot, sekreterare	
Nisse Hällegard	ledamot	
Agnetha Fors-Ekander	ledamot	
Anna Cuturic	suppleant	
Maria Sandman	suppleant	
Markus Gabrysch	suppleant	
Angelika Säfström	suppleant	(flyttat och avgått 2018-12-11)

Firmateckning sker av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer är Niclas Wärenfeldt med Joakim Häll som suppleant, båda Borevision.

Valberedningen består av Ulla Bergström-Johansson, sammankallande, samt Mats Ersson, Juan Lopez och Carola Alm.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Omfattning</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
UBC Fast	Teknisk förvaltning
Åke Huss	OVK
Vattenfall	Elenergi och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Telia	Bredband, TV och IP-telefoni
Moderna Försäkringar	Fastighetsförsäkring
Kone Hissar AB	Service hissar
Waldermas Städservice AB	Städning
Städgruppen	Ny städentreprenör från 2019-01-01
Uppsala Vatten	Renhållning
Ragn Sell	Renhållning
Returpappercentralen	Renhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 458 425 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 040 738 kr.

Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 15 283 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret med 862 451 kr, se kassaflödesanalys på sid 11. Detta trots en extra amortering under året på 3 Mkr. Föreningen gjorde en fusion 2016 på hösten och sammanslagningen gör att kassaflödesanalysen för 2017 och 2018 inte är helt jämförbara. Därav bara 2018 i årets årsredovisning.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 752 988 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 520 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 15 283 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har installation av laddboxar och nytt passersystem avslutats.

I jan 2018 investerade föreningen i en avgasare och filter till värmessystemet. Detta för att minska luft och järn i systemet. Investeringen har aktiverats och skrivs av på 15 år.

OVK genomfördes under 2018 och under 2019 kommer rengöring samt injusteringar av ventilationen att utföras då OVK så krävde.

Föreningen drabbades under 2018 av två större vatteninträngningar, en i Juli och en i Augusti som belastar resultatet för 2018 med 530 tkr.

Skadorna var omfattande och ett stort arbete krävdes för dess avhjälpande. Samtliga under besiktning upptäckta skador är åtgärdade.

Föreningen vill speciellt tacka sina medlemmar för det tålamod och engagemang de drabbade medlemmarna visade under denna speciella händelsen. Tillsammans är vi starka!

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes oktober 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats löpande under året.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2018 och har inte heller några såna planer för 2019. I årsavgiften ingår dessutom Ip-telefoni/Bredband och TV.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 744 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 261 (265).

Under året har 23 (17) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Kvarngärdet 57:2, Kvarngärdet 57:3 och Kvarngärdet 57:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 285 760 000 kr, varav byggnadsvärdet är 206 969 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 2011, 2008 och 2009.

Föreningen har följande bostadsrättslägenheter

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	9 st
med sammanlagd yta av 13 691 kvm	2 rok	36 st
	3 rok	84 st
	4 rok	37 st
	5 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		170 st

Övriga lokaler

Det finns 135 bilplatser och 3 MC-platser i föreningens garage för medlemmar att hyra.

En affärslokal på 124 kvm är uthyrd som närbutik

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg kollektivt för samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavare skall teckna egen hemförsäkring.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	744	744	748
Låneskuld kr/kvm	8 660	8 952	9 399
Likvida medel	8 233	7 370	9 339
Kassalikviditet i %	13,7	216,7	269,8
Soliditet i %	72,7	71,9	70,9
Överskott för underhåll kr/kvm	355	394	335
Nettoomsättning	11 715	11 550	13 708
Resultat efter finansiella poster	1 458	835	1 125
Årets resultat	1 458	835	1 125
Eget kapital	324 443	323 085	322 251
varav underhållsfond	1 753	2 416	1 982
Utfört underhåll	15	1 183	86

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

* *Kassalikviditet (år 2016 - 2017)* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

* *Kassalikviditet (from 2018)* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 634 036	168 115 923	2 416 344	2 084 259	834 698	323 085 260
Avsättning till fond för yttre underhåll			520 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 183 356			
Balanseras i ny räkning				1 498 054	-834 698	
Årets resultat					1 458 425	1 458 425
Belopp vid årets utgång	149 634 036	168 115 923	1 752 988	3 582 313	1 458 425	324 543 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 582 313
Årets resultat	1 458 425
	<hr/>
Att disponera	5 040 738
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	520 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-15 283
Balanserat resultat	4 536 021
	<hr/>
Summa	5 040 738

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Q P

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 714 830	11 550 107
Summa rörelseintäkter		11 714 830	11 550 107
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 618 168	-5 184 225
Övriga externa kostnader	4	-197 851	-150 104
Personalkostnader och arvoden	5	-293 999	-298 101
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 427 318	-3 420 671
Summa rörelsekostnader		-8 537 336	-9 053 101
Rörelseresultat		3 177 494	2 497 006
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 212	23 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 733 281	-1 685 524
Summa finansiella poster		-1 719 069	-1 662 308
Resultat efter finansiella poster		1 458 425	834 698
Resultat före skatt		1 458 425	834 698
Årets resultat		1 458 425	834 698

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	438 186 948	441 514 566
Summa materiella anläggningstillgångar		438 186 948	441 514 566
Summa anläggningstillgångar		438 186 948	441 514 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 138	0
Övriga fordringar	8	3 253 898	2 922 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	218 810	212 780
Summa kortfristiga fordringar		3 473 846	3 135 121
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	4 979 437	4 448 351
Summa kassa och bank		4 979 437	4 448 351
Summa omsättningstillgångar		8 453 283	7 583 472
SUMMA TILLGÅNGAR		446 640 231	449 098 038

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		317 749 959	317 749 959
Fond för yttre underhåll		1 752 988	2 416 344
Summa bundet eget kapital		319 502 947	320 166 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 582 313	2 084 259
Årets resultat		1 458 425	834 698
Summa fritt eget kapital		5 040 738	2 918 957
Summa eget kapital		324 543 685	323 085 260
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 495 050	122 514 071
Summa långfristiga skulder		60 495 050	122 514 071
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	59 168 112	1 179 169
Leverantörsskulder		455 156	452 508
Skatteskulder		355 577	313 099
Övriga skulder	12	99 368	99 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 523 283	1 454 384
Summa kortfristiga skulder		61 601 496	3 498 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		446 640 231	449 098 038

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet	
Årets resultat	1 458 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	3 427 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 885 743
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-7 361
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	113 847
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 992 229
Investeringsverksamheten	
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-99 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 700
Finansieringsverksamheten	
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 030 078
Extra amortering	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 030 078
Årets kassaflöde	862 451
Likvida medel vid årets början	7 370 173
Likvida medel vid årets slut	8 232 624

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt sparkonto hos SBAB in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnaderna sker enligt en linjär avskrivningsplan på 96 år som det återstår 92 år. De nya sophusen uppförda 2015 skrivs av på 100 år varav det återstår 96 år. Avgasare till värmesystem installerades jan 2018 och skrivs av på 15 år varav det återstår 14 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 58,2 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 186 684	10 186 700
Hysesintäkter lokaler	137 880	135 588
Hysesintäkter garage	1 252 250	1 175 325
El laddstolpar i garaget	6 720	0
Överlåtelseavgift	26 138	20 124
Pantförskrivningsavgift	11 333	12 514
Avgift andrahandsuthyrning	27 950	18 638
Övriga intäkter *	65 875	1 218
Summa nettoomsättning	11 714 830	11 550 107

* 30 tkr ersättning energimyndigheten, 16 tkr inkassokostnader

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	313 500	255 739
Serviceavtal	208 011	167 522
Entreprenadstäd *	310 238	282 773
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 706	0
Besiktningkostnader	90 507	18 548
Snörenhållning	4 562	3 804
Förbrukningsmaterial **	89 231	43 427
Reparationer ***	377 514	293 508
Elavgifter	228 675	252 976
Uppvärmning	1 278 621	1 198 061
Vatten och avlopp	410 937	350 976
Sophämtning	189 760	192 253
Fastighetsförsäkringar	103 437	95 716
Kabel-TV, bredband m.m	470 615	473 946
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	171 000	174 910
Administrativ förvaltning enligt avtal	154 416	150 432
Övriga externa tjänster, drift	121 226	6 492
Studie- och fritidsverksamhet	22 433	16 279
Medlems- och föreningsavgifter	8 820	8 820
Övriga driftkostnader	12 676	14 687
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	4 602 885	4 000 869
* städning garage 58 tkr *1 filter 55 tkr *** översvämning källare 530 tkr, försäkringsersättning 290 tkr		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	0	61 037
Planerat underhåll trapphus	0	11 859
Planerat underhåll garage	2 933	57 890
Planerat underhåll ventilation	0	68 149
Planerat underhåll el-installationer	0	417 687
Planerat underhåll lås-system	12 350	560 100
Planerat underhåll övrig utrustning	0	6 634
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	15 283	1 183 356
Summa fastighets- och driftkostnader	4 618 168	5 184 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	143 110	9 744
Kontorsmaterial och liknande	17 559	11 598
Telefon och porto	0	4 135
Konsultarvoden	37 182	124 627
Summa övriga externa kostnader	197 851	150 104

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	182 312	179 200
Arvoden föreningsrevisor	20 000	43 094
Arvode valberedning	22 350	22 400
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	69 337	53 407
Summa personalkostnader och arvoden	293 999	298 101

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	14 088	22 935
Ränteintäkter från placeringar	0	137
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	124	144
Räntekostnader	-1 733 281	-1 685 524
Summa finansiella poster	-1 719 069	-1 662 308

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	333 398 704	333 398 704
Årets anskaffning	99 700	0
Ingående avskrivning på byggnader	-17 129 138	-13 708 467
Årets avskrivningar, byggnader	-3 427 318	-3 420 671
Bokförda värden byggnader	312 941 948	316 269 566
Mark	125 245 000	125 245 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	438 186 948	441 514 566
Taxeringsvärde byggnad	206 969 000	206 969 000
Taxeringsvärde mark	78 791 000	78 791 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	2 919 094
I avräkning med HSB Uppsala	3 253 186	2 728
Skattekonto	712	519
Summa övriga fordringar	3 253 898	2 922 341

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	33 906	29 969
Sophämningskostnader	15 273	15 046
Försäkringspremier	35 334	32 769
Kabel-TV avgifter m.m.	39 321	40 394
Förvaltningsavtal	0	78 375
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 757	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	89 219	16 227
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	218 810	212 780

Not 10 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
SBAB	4 979 191	4 448 105
Postgiro	246	246
Summa kassa och bank	4 979 437	4 448 351

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	119 663 162	123 693 240
Summa långfristiga skulder	119 663 162	123 693 240
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	139 256 000	139 256 000
Summa ställda säkerheter	139 256 000	139 256 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2018-12-31</u>
Nordea	1,75	2019-10-16	8 269 700
Nordea	1,70	2019-11-20	14 887 872
Handelsbanken	2,64	2019-03-30	10 517 986
Handelsbanken	0,93	2019-03-30	11 066 250
Handelsbanken	1,51	2021-01-26	32 972 530
Handelsbanken	1,40	2022-01-30	11 300 000
Handelsbanken	0,95	2019-01-02	5 973 200
Handelsbanken	0,95	2020-06-01	17 163 488
Handelsbanken	1,21	2018-12-30	7 513 636
Summa			119 664 662
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-939 468
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-58 228 644</u>
Totalt			60 496 550

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

114 967 322

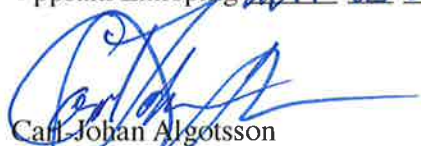
Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	24 570	24 570
Avräkning sociala avgifter	17 728	17 727
Depositioner	57 000	57 250
Övriga kortfristiga skulder	70	0
Summa övriga skulder	99 368	99 547

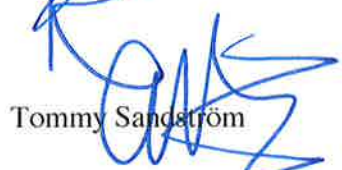
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	80 000	80 089
Arbetsgivaravgifter	24 000	25 163
Reparationskostnader	0	1 193
Arvode revision	20 000	22 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	13 789
Elavgifter	22 243	17 854
Uppvärmningskostnader	188 350	163 227
Förutbetalda hyror och avgifter	852 588	894 503
Upplupna räntekostnader	272 228	236 566
Övrigt upplupet och förutbetalt	63 874	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 523 283	1 454 384


Uppsala/Enköping 2019-03-25



Carl Johan Algotsson



Tommy Sandström



Agnetha Fors Ekander



Karin Ersson



Nils Hällegård

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tryckaren, Uppsala, org.nr. 769616-5567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tryckaren, Uppsala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 28/3-2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB