



2020

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 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.

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 – skräddarsydd 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.

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 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.

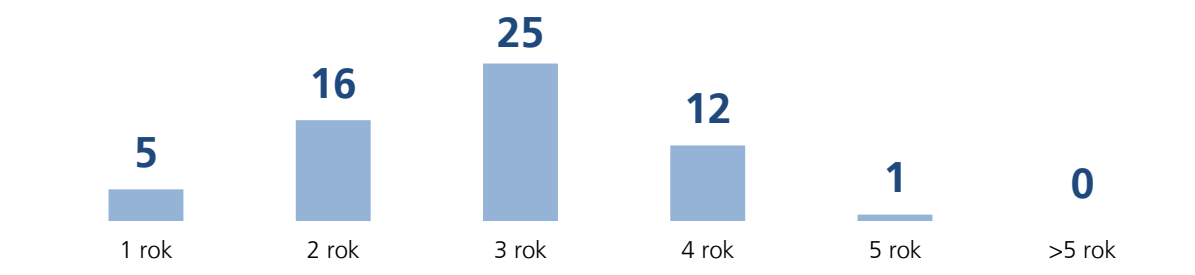
Värdeåret är 1963.

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 hänggrännor och stuprör (B-huset)	2020	
Renovering UC	2020	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2020	
Renovering uteplats	2020	
Renovering del av fasad efter fönsterbyte	2019	
Rengöring värmeväxlare	2019	
Byte av armaturer (garage)	2019	
Fönsterbyte	2018	
Cykelparkering	2018	
OVK	2018	
Stamspolning	2017	
Sopphantering	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
Asfaltomläggning 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

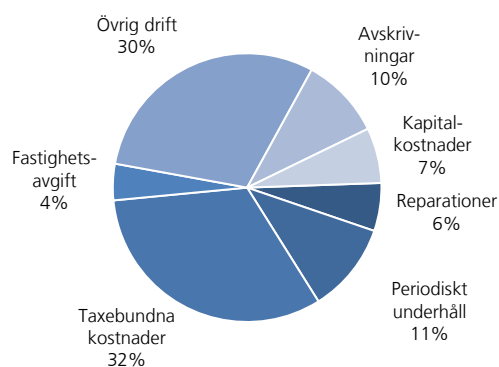
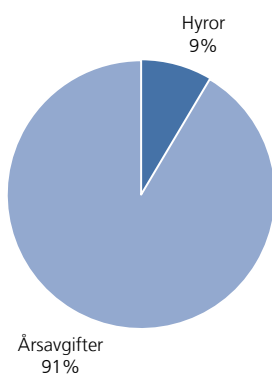
Föreningens ekonomi

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 ianspråktas
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 BFAR 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
Öresutjämning	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 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- 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

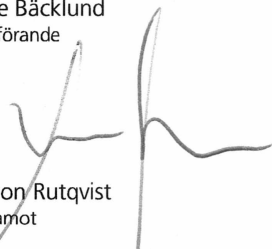
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen har installerat två nya barnvagnsförråd. Klart under januari 2021.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 25 / 3 2021



Tore Bäcklund
Ordförande



Simon Rutqvist
Ledamot



Maarit Teo
Ledamot

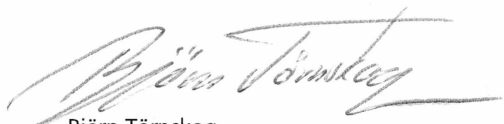


Helena Nordlund
Ledamot



Björn Sundelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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, avsiktlig 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 2020 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:

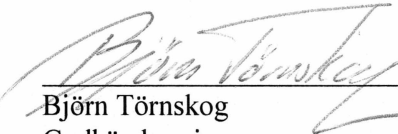
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 8 april 2021


Björn Törnskog
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 000 000	3 000 500	3 000 000
Årsavgifter - lokaler	56 000	56 620	55 000
Årsavgifter - garage	152 000	154 574	152 000
Hyror lokaler	185 000	186 691	182 000
Hyror parkering	112 000	113 050	113 000
Elintäkter	9 000	9 625	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 064	0
Öresutjämning	0	65	0
Övriga intäkter	0	13 710	0
	3 514 000	3 543 898	3 511 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-2 063	-12 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-65 000	-31 872	-69 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	0	-8 000
Snöröjning/sandning	-81 000	-33 738	-81 000
Städning entreprenad	-77 000	-73 200	-77 000
Städning enligt beställning	-4 000	-3 706	-3 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 686	-7 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-1 444	-1 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-4 000
Gård	0	-1 717	-1 000
Serviceavtal	-50 000	-45 000	-12 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 974	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-9 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	-314 000	-199 400	-289 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-146 000	-7 888	-124 000
Tvättstuga	0	-47 511	0
Entré/trapphus	0	-11 783	0
Lås	0	-2 411	0
VVS	0	-2 660	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-38 238	0
Ventilation	0	-2 100	0
Elinstallationer	0	-13 638	0
Hiss	0	-617	0
Balkonger/altaner	0	-8 190	0
Garage/parkering	0	-20 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 905	0
	-146 000	-157 941	-124 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-15 875	0
Elinstallationer	0	-31 250	0
Tak	0	-219 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	-31 313	0
	0	-298 313	0
Taxebundna kostnader			
El	-148 000	-119 454	-139 000
Värme	-554 000	-483 781	-556 000
Vatten	-135 000	-151 591	-143 000
Sophämtning/renhållning	-139 000	-136 298	-127 000
	-976 000	-891 124	-965 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-131 000	-130 552	-126 000
Kabel-TV	-69 000	-67 492	-68 000
	-200 000	-198 044	-194 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-118 000	-120 771	-117 756
	-118 000	-120 771	-117 756
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-860	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-11 072	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-24 375	-22 000
Föreningskostnader	-13 000	-13 513	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-6 488	-3 000
Förvaltningsarvode	-289 000	-224 124	-352 000
Administration	-46 000	-10 607	-44 000
Konsultarvode	0	-24 459	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 690	-7 000
	-385 000	-322 188	-435 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-83 253	-78 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-21 527	-25 000
	-103 000	-104 780	-103 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 007	-43 000
Förbättringar	-217 000	-216 472	-217 000
Markanläggning	-11 000	-10 978	-11 000
	-271 000	-269 457	-271 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 513 000	-2 562 019	-2 498 756
RÖRELSERESULTAT	1 001 000	981 879	1 012 244
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	92	0
Låneräntor	-200 000	-180 595	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 298	0
	-200 000	-181 801	-300 000
RESULTAT	801 000	800 078	712 244

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