

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tryckeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2016-01-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tore Bäcklund	Ledamot
Caroline Kärnerud	Ledamot
Andreaz Larsell	Ledamot
Helena Nordlund	Ledamot
Björn Sundelin	Ledamot

Oliver Forslund	Suppleant
Lars Örnberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Kraft	Ordinarie Extern	Huddinge Revisionsbyrå
Carl-Gustaf Plogfeldt	Suppleant Extern	Huddinge Revisionsbyrå

fd HL an
BS CK
HN

Valberedning

Jenny Cisneros Örnberg
Benny Jonasson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

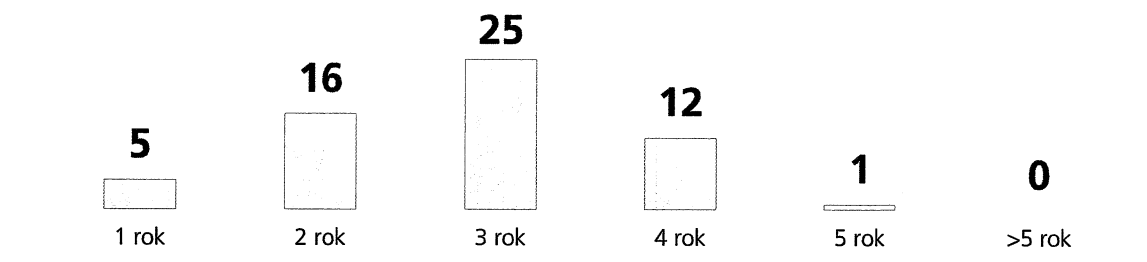
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 778 m², varav 4 281 m² utgör lägenhetsyta och 497 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter, 21 garage 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	2019-09-30
Elfirma	65 m ²	2019-03-15
Elfirma, lager	21 m ²	2019-03-15
Elfirma, kontor	52 m ²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningsrum

fo AL
BS CK a
HN

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2018	
Cykelparkering	2018	
OVK	2018	
Låssystem	2017	
Slipning av trapphus	2017	
Sophantering	2017	
Stamspolning	2017	
Målning av trapphus	2016	
Tätning vid garage och nya garageportar	2015	
Moderniserad belysning allmänna utrymmen	2013	Närvarostyrd belysning
Målning källargång A-hus och tvättstuga	2013	
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 del av fasad efter fönsterbyte	2019	
Renovering av balkonger	2019-2020	
Hissbyte	2023	

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
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Sköna Trädgård

Föreningens ekonomi

Föreningen har extraamorterat på lån med hög ränta. Nytt lån för fönsterbytet har tagits. Styrelsen verkar löpande för att sänka föreningens lånekostnader.

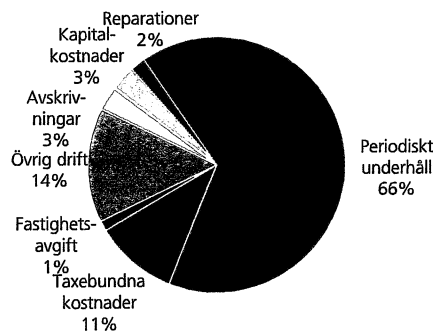
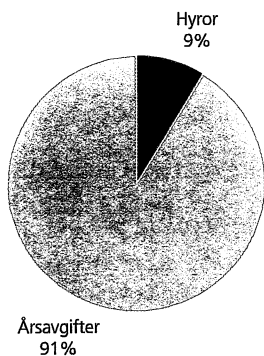
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 4 %.

FB AL
BS CK a
HN

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 234 796	2 261 048
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 340 214	3 374 482
Finansiella intäkter	81	107
Minskning kortfristiga fordringar	4 565	0
Ökning av långfristiga skulder	5 330 018	0
Ökning av kortfristiga skulder	15 819	0
	8 690 697	3 374 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 271 729	2 806 379
Finansiella kostnader	284 925	326 362
Ökning av materiella anläggningstillgångar	20 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	920
Minskning av långfristiga skulder	0	1 077 887
Minskning av kortfristiga skulder	0	189 293
	8 576 655	4 400 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 348 838	1 234 796
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	114 042	-1 026 252

*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 1 337 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 bytte fönster och fönsterbrädor i fastigheterna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	707	694	694
Hyror/m ² hyresrättsyta	1009	1 516	1 466	1 465
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 843	3 598	3 850	3 888
Elkostnad/m ² totalyta	28	23	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	112	110	117	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	20	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	68	86	103
Soliditet (%)	0	14	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 494	-37	184	-148
Nettoomsättning (tkr)	3 327	3 309	3 255	3 248

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 281 m² bostäder och 497 m² lokaler.
Hyror/m² hyresrättsyta skiljer sig från tidigare år. Detta beror på en tidigare felaktighet i taxeringsbeskedet som nu är korrigerad.

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	114 482	0	0	114 482
Upplåtelseavgifter	1 431 399	0	0	1 431 399
Fond för yttre underhåll	1 559 388	392 783	-891 445	2 058 050
S:a bundet eget kapital	3 591 293	392 783	-891 445	4 089 955
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-930 727	-392 783	854 753	-1 392 698
Årets resultat	-5 494 900	-5 494 900	36 692	-36 692
S:a ansamlad förlust	-6 425 627	-5 887 683	891 445	-1 429 389
S:a eget kapital	-2 834 334	-5 494 900	0	2 660 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 494 900
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-537 945
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 783
summa balanserat resultat	-6 425 628

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

1 559 388
-4 866 240

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 326 571	3 309 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 643	65 342
Summa rörelseintäkter		3 340 214	3 374 482
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 540 224	-2 399 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-617 747	-316 263
Personalkostnader	Not 6	-113 758	-90 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-278 540	-278 540
Summa rörelsekostnader		-8 550 269	-3 084 919
RÖRELSERESULTAT		-5 210 056	289 563
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 925	-326 362
Summa finansiella poster		-284 844	-326 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 494 900	-36 692
ÅRETS RESULTAT		-5 494 900	-36 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 958 261	17 236 801
Pågående byggnation	Not 9	20 000	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 978 261	17 236 801
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 978 261	17 236 801
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		629	3 896
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 386 654	1 274 005
Summa kortfristiga fordringar		1 387 283	1 277 901
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		95	0
Summa kassa och bank		95	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 387 378	1 277 901
SUMMA TILLGÅNGAR		18 365 639	18 514 702

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 917 423	1 917 423
Reservfond		114 482	114 482
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 559 388	2 058 050
Summa bundet eget kapital		3 591 293	4 089 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-930 727	-1 392 698
Årets resultat		-5 494 900	-36 692
Summa fritt eget kapital		-6 425 627	-1 429 389
SUMMA EGET KAPITAL		-2 834 334	2 660 566
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 494 792	15 101 886
Summa långfristiga skulder		11 494 792	15 101 886
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 238 344	301 232
Leverantörsskulder		89 895	103 078
Övriga skulder		73 825	69 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	303 117	278 849
Summa kortfristiga skulder		9 705 181	752 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 365 639	18 514 702

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 periodisering 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Stambyte	200 år	200 år
Bredband	10 år	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

	2018	2017
Årsavgifter	2 828 569	2 828 569
Årsavgifter - lokaler	53 375	53 375
Årsavgifter - garage	149 014	143 408
Hyror lokaler	178 547	177 410
Hyror parkering	107 400	94 500
Elintäkter	9 625	9 625
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 214
Öresutjämning	41	39
	3 326 571	3 309 140

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	13 643	65 342
	13 643	65 342

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 501	11 177
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 116	78 904
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 284	0
	Snöröjning/sandning	75 707	57 639
	Städning entreprenad	73 200	72 789
	Städning enligt beställning	0	5 044
	Hissbesiktning	6 726	3 664
	Myndighetstillsyn	594	5 310
	Gemensamma utrymmen	0	11 056
	Gård	0	660
	Serviceavtal	10 823	17 839
	Förbrukningsmateriel	3 283	2 695
	Teleport/hissanläggning	7 731	0
	Brandskydd	0	80
		272 964	266 856
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 666
	Tvättstuga	22 890	0
	Källare	0	5 825
	Entré/trapphus	5 343	10 314
	Lås	10 130	0
	VVS	7 315	7 182
	Elinstallationer	5 418	10 428
	Hiss	115 941	66 121
	Fönster	0	13 950
		167 037	117 486
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	62 500
	Entré/trapphus	33 063	459 064
	Lås	0	306 131
	VVS	0	63 750
	Ventilation	130 311	0
	Fönster	5 606 250	0
	Balkonger/altaner	101 250	0
		5 870 874	891 445
	Taxebundna kostnader		
	El	132 847	108 882
	Värme	533 694	527 805
	Vatten	142 847	94 251
	Sophämtning/renhållning	121 626	95 713
	Grovsopor	0	6 174
		931 014	832 825
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	120 896	116 253
	Kabel-TV	64 597	63 493
		185 493	179 746
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 843	111 545
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 540 224	2 399 903

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	860	0
	Juridiska åtgärder	11 953	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 250	18 875
	Föreningskostnader	5 252	6 492
	Fritids- och trivselkostnader	2 279	3 256
	Förvaltningsarvode	334 592	256 750
	Administration	99 650	18 120
	Korttidsinventarier	12 790	1 513
	Konsultarvode	122 416	4 531
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 300
		617 747	316 263

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	87 620	68 645
	Sociala kostnader	26 138	21 568
		113 758	90 213

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	42 007	42 007
	Förbättringar	219 453	219 453
	Markanläggning	17 080	17 080
		278 540	278 540

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 385 846	22 385 846
	Utgående anskaffningsvärde	22 385 846	22 385 846
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 149 045	-4 870 505
	Årets avskrivningar enligt plan	-278 540	-278 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 427 585	-5 149 045
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 958 261	17 236 801
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 269 865	2 269 865
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 370 000	41 370 000
	Taxeringsvärde mark	35 026 000	35 026 000
		76 396 000	76 396 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	3 396 000	3 396 000
		76 396 000	76 396 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	20 000	0
		20 000	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 109	38 109
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 109	38 109
	Ackumulerade 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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 398	3 398
	Skattefordran	34 513	35 811
	Klientmedel hos SBC	1 348 743	1 234 796
		1 386 654	1 274 005

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 058 050	1 665 267
	Reservering enligt stadgar	392 783	392 783
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-891 445	0
	Vid årets slut	1 559 388	2 058 050

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	2 218 741	2 343 745	2020-09-30
	SEB	1,630 %	912 700	1 012 700	2022-06-28
	SEB	2,520 %	2 850 000	2 880 000	2019-06-28
	SEB	1,170 %	0	2 343 750	2018-12-28
	Handelsbanken	1,150 %	2 619 375	2 646 875	2020-03-30
	Handelsbanken	1,890 %	2 635 440	2 663 328	2023-04-30
	Handelsbanken	1,470 %	1 496 880	1 512 720	2020-06-01
	Handelsbanken	0,500 %	6 000 000	0	2019-06-28
	Handelsbanken	0,920 %	2 000 000	0	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		20 733 136	15 403 118	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 238 344	-301 232	
			11 494 792	15 101 886	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 641 416 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 988 000	16 988 000

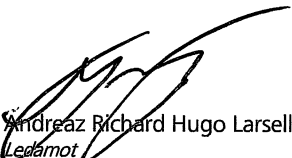
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	10 522	15 759
	Avgifter och hyror	292 595	263 090
	Snöröjning	0	0
		303 117	278 849


Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 18/4 2019


Tore Anders Gustaf Bäcklund
Ledamot


Anna Caroline Kärnerud
Ledamot


Andreas Richard Hugo Larsell
Ledamot


Helena Margareta Nordlund
Ledamot


Björn Birger Sundelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2019


Maria Kraft
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 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 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

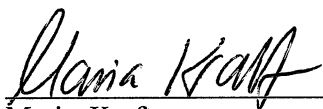
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Huddinge den 18 april 2019



Maria Kraft
Godkänd revisor