

**Brf Tryckaren, Uppsala**  
**Org nr 769616-5567**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen har 170 bostadsrätter kring en grön gård med lekplats. Det finns 135 garageplatser för medlemmar att hyra samt en gemensam tvättstuga. Bredband, TV och telefon via fiber ingår i årsavgiften.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 december 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Styrelsens sammansättning:

Carl-Johan Algotsson	Ordförande	i tur att avgå
Anna Cuturic	Vice ordförande	
Tommy Sandström	Sekreterare	
Agnetha Fors Ekander	Ledamot	i tur att avgå
Nils Hällegard	Ledamot	
Markus Gabrysch	Suppleant	i tur att avgå
Maria Sandman	Suppleant	i tur att avgå
Alem Zekarias	Suppleant	i tur att avgå
Robert Drugge	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Carl-Johan Algotsson, Anna Cuturic, Agnetha Fors Ekander och Nils Hällegard. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår, Ulla Bergström-Johansson (sammankallande), Carola Alm och Björn Ekholm.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

*Leverantör*

Upplands Boservice AB

UBC Teknisk förvaltning AB

Åke Huss AB

Aimo Park

Kone AB

Städgruppen

Telia

BB Gruppen

Uppsala Vatten och Ragnsell

Vattenfall

*Avtalstyp*

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

OVK

Parkeringsövervakning

Hisservice, garageportar

Städning

IT-tjänster

Nyckelhantering och passagesystem

Avfallhantering

El och Fjärrvärme

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 560 538 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 096 559 kr.

Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 219 748 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11. Det negativa kassaflödet beror på utfört planerat underhåll samt amorteringar.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 257 705 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 605 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 219 748 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

- OVK genomfördes under 2018 och under 2019 skedde rengöring samt injusteringar av ventilationen då OVK så krävde.
- Gårdsbelysningsarbetet slutfördes 2019.
- Byte av internetleverantör påbörjades under 2019
- Extrastämman 2018 gav styrelsen i uppdrag att vidare undersöka genomförbarheten i den energibesparande åtgärden frånluftsåtervinning genom att ta in offert. Detta arbete har dock inte fallit väl ut då styrelsen inte kunnat hitta leverantör för utförande av arbetet, antingen för stort eller för litet för samtliga tillfrågade.
- Installation av två stycken elbilsaddare för 4 platser för 88 039 kr har aktiverats för avskrivning under 2019 (se not 7).

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes september 2019.

Ingen höjning av föreningens årsavgifter planeras 2020. Förändring av hyran för parkeringsplats med laddutrustning planeras för 2020 - den skall vara anpassad till nya förhållanden samt till att större andel baseras på förbrukning av el.

### 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 263 (261).

Under året har 18 (23) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Kvarngärdet 57:2, Kvarngärdet 57:3 och Kvarngärdet 57:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 363 734 000 kr, varav byggnadsvärdet är 250 502 000 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

Byte av försäkringsbolag skedde maj 2019.

Byggnaderna var fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar fram till 30 april 2019.

Från 1 maj 2019 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Uppsala, inklusive kollektiv bostadsrättsförsäkring.

## 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	744	744	744	748
Låneskuld kr/kvm	8 176	8 660	8 952	9 399
Likvida medel	5 483	8 233	7 370	9 339
Kassalikviditet i %	28,3	13,7	216,7	269,8
Soliditet i %	73,8	72,7	71,9	70,9
Överskott för underhåll kr/kvm	381	355	394	335
Nettoomsättning	11 792	11 715	11 550	13 708
Resultat efter finansiella poster	561	1 458	835	1 125
Årets resultat	561	1 458	835	1 125
Eget kapital	325 104	324 543	323 085	322 251
varav underhållsfond	2 258	1 753	2 416	1 982
Utfört underhåll	1 220	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* 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.

40

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>149 634 036</b>	<b>168 115 923</b>	<b>1 752 988</b>	<b>3 582 313</b>	<b>1 458 425</b>	<b>324 543 685</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			520 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-15 283			
Balanseras i ny räkning				953 708	-1 458 425	
Årets resultat					560 537	560 537
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>149 634 036</b>	<b>168 115 923</b>	<b>2 257 705</b>	<b>4 536 021</b>	<b>560 537</b>	<b>325 104 222</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 536 021
Årets resultat	560 538
Att disponera	5 096 559
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 605 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 219 748
Balanserat resultat	4 711 307
Summa	5 096 559

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 791 950	11 714 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		11 791 950	11 714 830
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 849 471	-4 618 168
Övriga externa kostnader	4	-52 054	-217 851
Personalkostnader och arvoden	5	-268 100	-273 999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 433 187	-3 427 318
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-9 602 812	-8 537 336
<b>Rörelseresultat</b>		2 189 138	3 177 494
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 121	14 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 647 721	-1 733 281
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 628 600	-1 719 069
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		560 538	1 458 425
<b>Resultat före skatt</b>		560 538	1 458 425
<b>Årets resultat</b>		560 538	1 458 425



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	434 841 800	438 186 948
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		434 841 800	438 186 948
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		434 841 800	438 186 948
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 326	1 138
Övriga fordringar	8	2 488 601	3 253 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	200 472	218 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 691 399	3 473 846
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	10	2 995 077	4 979 437
<b>Summa kassa och bank</b>		2 995 077	4 979 437
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 686 476	8 453 283
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		440 528 276	446 640 231

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		317 749 959	317 749 959
Fond för yttre underhåll		2 257 705	1 752 988
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		320 007 664	319 502 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 536 021	3 582 313
Årets resultat		560 538	1 458 425
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		5 096 559	5 040 738
<b>Summa eget kapital</b>		<b>325 104 223</b>	<b>324 543 685</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		95 198 328	60 495 050
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95 198 328</b>	<b>60 495 050</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 749 160	59 168 112
Leverantörsskulder		390 605	455 156
Skatteskulder		521 372	355 577
Övriga skulder	12	69 578	99 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 495 010	1 523 283
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 225 725</b>	<b>61 601 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>440 528 276</b>	<b>446 640 231</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	560 538	1 458 425
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 433 187	3 427 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	3 993 725	4 885 743
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	17 147	-7 361
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	43 182	113 846
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	4 054 054	4 992 228
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-88 039	-99 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-88 039	-99 700
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-6 715 674	-4 030 078
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-6 715 674	-4 030 078
<b>Årets kassaflöde</b>	-2 749 659	862 450
Likvida medel vid årets början	8 232 623	7 370 173
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	5 482 964	8 232 623

## 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 91 år. De nya sophusen uppförda 2015 skrivs av på 100 år varav det återstår 95 år. Avgasare till värmesystem installerades jan 2018 och skrivs av på 15 år varav det återstår 13 år. Elbilsaddare installerades 2019 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 21,4 %.

**Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller 16,8 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Uppllysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 186 704	10 186 684
Hysesintäkter lokaler	141 012	137 880
Hysesintäkter garage	1 345 996	1 252 250
El laddstolpar i garaget	5 000	6 720
Överlåtelseavgift	24 423	26 138
Pantförskrivningsavgift	7 865	11 333
Avgift andrahandsuthyrning	25 158	27 950
Övriga intäkter	55 792	65 875
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 791 950</b>	<b>11 714 830</b>

2

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	320 876	313 500
Serviceavtal	243 691	208 011
Entreprenadstäd	262 016	310 238
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 300	36 706
Besiktningkostnader	113 467	90 507
Snörenhållning	7 000	4 562
Förbrukningsmaterial	86 760	89 231
Reparationer	315 346	377 514
Elavgifter	222 958	228 675
Uppvärmning	1 327 015	1 278 621
Vatten och avlopp	316 769	410 937
Sophämtning	194 637	189 760
Fastighetsförsäkringar	155 030	103 437
Kabel-TV, bredband m.m	476 810	470 615
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	349 085	171 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	175 512	154 416
Övriga externa tjänster, drift	11 806	121 226
Studie- och fritidsverksamhet	34 865	22 433
Medlems- och föreningsavgifter	9 000	8 820
Övriga driftkostnader	780	12 676
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 629 723</b>	<b>4 602 885</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	182 203	0
Planerat underhåll mark	52 377	0
Planerat underhåll trapphus	37 761	0
Planerat underhåll garage	0	2 933
Planerat underhåll el-installationer	648 780	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	123 250	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	26 191	0
Planerat underhåll lås-system	119 839	12 350
Planerat underhåll övrig utrustning	29 347	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>1 219 748</b>	<b>15 283</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>5 849 471</b>	<b>4 618 168</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	14 891	143 110
Kontorsmaterial och liknande	2 852	17 559
Telefon och porto	1 695	0
Konsultarvoden	7 366	37 182
Revisionsarvode extern revisor	25 250	20 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>52 054</b>	<b>217 851</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	186 000	182 312
Arvode valberedning	23 250	22 350
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	58 350	69 337
Övriga personalkostnader	500	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>268 100</b>	<b>273 999</b>

Föreningen har ingen anställd personal

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	19 121	14 088
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	124
Räntekostnader	-1 647 721	-1 733 281
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 628 600</b>	<b>-1 719 069</b>

**Uppllysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	333 498 404	333 398 704
Årets anskaffning	88 039	99 700
Ingående avskrivning på byggnader	-20 556 456	-17 129 138
Årets avskrivningar, byggnader	-3 433 187	-3 427 318
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>309 596 800</u>	<u>312 941 948</u>
Mark	<u>125 245 000</u>	<u>125 245 000</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>434 841 800</u>	<u>438 186 948</u>
Taxeringsvärde byggnad	250 502 000	206 969 000
Taxeringsvärde mark	113 232 000	78 791 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 487 887	3 253 186
Skattekonto	714	712
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>2 488 601</u>	<u>3 253 898</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	23 570	33 906
Sophämningskostnader	10 661	15 273
Försäkringspremier	39 941	35 334
Kabel-TV avgifter m.m.	39 634	39 321
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	77 486	5 757
Övrigt upplupet och förutbetalt	9 180	89 219
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>200 472</u>	<u>218 810</u>

**Not 10 Kassa och bank**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
SBAB	2 994 831	4 979 191
Nordea	246	246
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 995 077</b>	<b>4 979 437</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	112 947 488	119 663 162
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>112 947 488</b>	<b>119 663 162</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	139 256 000	139 256 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>139 256 000</b>	<b>139 256 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Handelsbanken	1,39	2023-12-30	13 258 454
Handelsbanken	1,40	2022-01-30	11 300 000
Handelsbanken	0,95	2020-06-01	16 848 488
Handelsbanken	1,20	2024-03-30	21 285 040
Handelsbanken	0,79	2024-12-01	17 282 976
Handelsbanken	1,51	2023-01-30	32 972 530
Summa			112 947 448
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-900 672
Avgår lån för omförhandling 2020			-16 848 488
Totalt			95 198 328

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

91 595 640



**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	24 570
Avräkning sociala avgifter	0	17 728
Depositioner	57 000	57 000
Övriga kortfristiga skulder	12 578	70
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>69 578</b>	<b>99 368</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	103 250	80 000
Arbetsgivaravgifter	32 441	24 000
Arvode revision	22 625	20 000
Elavgifter	21 377	22 243
Uppvärmningskostnader	184 384	188 350
Förutbetalda hyror och avgifter	944 354	852 588
Upplupna räntekostnader	186 579	272 228
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	63 874
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 495 010</b>	<b>1 523 283</b>

f

Uppsala 2020-04-28



Carl-Johan Algotsson



Anna Cuturic



Tommy Sandström



Agnetha Fors Ekander



Nils Hällegård

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30.



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 räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

### 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 den 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. Den uppger, 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 revisorssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tryckaren, Uppsala för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 fortlopande 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 30/4-2020

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor