

Brf Tryckaren, Uppsala
Org nr 769616-5567

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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
Upplýsningar till resultaträkningen	14
Upplýsningar till balansräkningen	18

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

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

Kvarteret heter Norra Portalen och ligger på Västra Kapellgärdet i Uppsala.

Föreningens adresser är Kapellgatan 2-6 samt Portalgatan 33-39, 43, 45, 49, 53-63. Postnummer 754 18 (Kapellgatan) och 754 23 (Portalgatan).

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 april 2021.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Carl-Johan Algotsson	Ordförande	i tur att avgå
Nils Hällegård	Vice ordförande	
Tommy Sandström	Ledamot	i tur att avgå
Maria Sandman	Ledamot	
Krister Ekman	Ledamot	
Jesper Karlsson	Ledamot	i tur att avgå
Markus Gabrysch	Suppleant	i tur att avgå
Robert Drugge	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Carl-Johan Algotsson, Maria Sandman, Tommy Sandström och Nils Hällegård. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt som ordinarie samt Joakim Häll som suppleant, båda 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
UBC Teknisk förvaltning AB
Aimo Park
Kone AB
Inspecta
Städgruppen
Byggbeslag Lås & Säkerhet
Uppsala Vatten och Ragn-Sells
Vattenfall
Uppsala Värdeskydd
Bravida El
Bravida Fire&Security
Polygon
Anticimex
Upplands Tvätt och Kylservice
Tuna Ventilation
Spolsnabben
AK-konsult Indoor Air/Radonova Laboratories
OWNIT
Miljöbelysning
SveaSolar
Techem (IMD-system)

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Teknisk förvaltning
Parkeringsövervakning
Hisservice, garageportar
Hissbesiktning
Städning
Nyckelhantering
Avfallhantering
El och Fjärrvärme
Dörr och lås underhåll
Elektriker
Kamerasystem
Vattenskadebesiktning
Skadedjursbekämpning
Service tvättstugeutrustning
Ventilationsåtgärder
Avloppsspolning
Radonmätning
TV, bredband och telefoni
Fordonsladdning
Solel
Gemensamhetsel och infrastruktur för IMD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 729 499 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 873 535 kr.

Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 207 280 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 807 892 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 520 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den underhållsplan som är framtagen av styrelsen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 207 280 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10, 11).

- Solel (2 280 300 kr)
- Laddstationer (380 009 kr)

Under året har följande mindre underhåll skett

- Skifte av fasadarmaturer då det inte gick att ersätta trasiga delar.
- Utökning av kameraövervakning i garaget.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2022:

- Installation av frånluftsåtervinning beslutades på stämman men på grund av bristande information kunde styrelsen tyvärr inte ta beslut gällande den offert som lämnats till föreningen under 2020. Styrelsen har beställt en kompletterande upphandling via konsult, flera leverantörer skall tas in för beräkningen av arbetet. Upphandling och projektering har skett under 2021 med planerad byggstart 2022.
- Ytterligare 13 st laddstationer planeras för 2022 för att svara upp mot efterfrågan.

Tidigare har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

- Kameraövervakning i garage och miljöstugor har installerats 2020.
- Den större trappan mot öster "Solterrassen" färdigställdes 2020.
- Byte av internetleverantör, färdigt under 2020
- Gårdsbelysningsarbetet slutfördes 2019.
- Installation av två stycken elbilsaddare för 4 platser, 2019.
- OVK genomfördes under 2018 och under 2019 skedde rengöring samt injusteringar av ventilationen då OVK så krävde.
- 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.

Den årliga besiktningen utfördes i oktober 2021.

Ingen höjning av föreningens årsavgifter planeras 2022.

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 262 (263)

Under året har 22 (20) 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	4 st
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

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	744	744	744
Låneskuld kr/kvm	8 004	8 092	8 176
Likvida medel	8 636	8 054	5 483
Kassalikviditet i %	28,5	40,7	28,3
Soliditet i %	74,0	73,8	73,8
Överskott för underhåll kr/kvm	343	336	381
Nettoomsättning	12 354	11 725	11 792
Resultat efter finansiella poster	-729	-943	561
Årets resultat	-729	-943	561
Eget kapital	323 418	324 161	325 104
varav underhållsfond	3 808	2 643	2 258
Utfört underhåll	207	440	1 220

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.

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 634 036	168 115 923	2 642 957	4 711 306	-943 337	324 160 885
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 605 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-440 065			
Balanseras i ny räkning				-2 108 272	943 337	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-729 499	-729 499
Belopp vid årets utgång	149 634 036	168 115 923	3 807 892	2 603 034	-729 499	323 431 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 603 034
Årets resultat	-729 499
	<hr/>
Att disponera	1 873 535
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	520 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-207 280
Balanserat resultat	1 560 815
	<hr/>
Summa	1 873 535

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 354 370	11 724 726
Övriga rörelseintäkter	3	14 710	103 865
Summa rörelseintäkter		<u>12 369 080</u>	<u>11 828 591</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 889 424	-5 186 555
Periodiskt underhåll	5	-207 280	-440 065
Övriga externa kostnader	6	-119 831	-250 537
Personalkostnader och arvoden	7	-312 753	-280 700
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-5 264 773	-5 150 762
Summa rörelsekostnader		<u>-11 794 061</u>	<u>-11 308 619</u>
Rörelseresultat		575 019	519 972
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 216	16 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 323 734	-1 479 968
Summa finansiella poster		<u>-1 304 518</u>	<u>-1 463 309</u>
Resultat efter finansiella poster		-729 499	-943 337
Resultat före skatt		<u>-729 499</u>	<u>-943 337</u>
Årets resultat		-729 499	-943 337

40

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	427 276 490	430 175 575
Inventarier, verktyg och installationer	11	721 104	426 483
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>427 997 594</u>	<u>430 602 058</u>
Summa anläggningstillgångar		427 997 594	430 602 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		20 171	4 747
Övriga fordringar	12	3 209 303	1 654 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	370 550	327 689
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 600 024</u>	<u>1 986 605</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	5 427 092	6 509 754
Summa kassa och bank		<u>5 427 092</u>	<u>6 509 754</u>
Summa omsättningstillgångar		9 027 116	8 496 359
SUMMA TILLGÅNGAR		437 024 710	439 098 417

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		317 749 959	317 749 959
Fond för yttre underhåll		3 807 892	2 642 957
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		321 557 851	320 392 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 603 034	4 711 306
Årets resultat		-729 499	-943 337
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		1 873 535	3 767 969
Summa eget kapital		323 431 386	324 160 885
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		81 781 984	93 982 656
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		81 781 984	93 982 656
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	28 734 160	17 749 160
Leverantörsskulder		567 514	744 827
Skatteskulder		768 858	731 450
Övriga skulder	16	164 402	123 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 576 406	1 605 929
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		31 811 340	20 954 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		437 024 710	439 098 417

4

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-729 499	-943 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 264 773	5 150 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 535 274	4 207 425
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	50 971	-238 796
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-128 536	729 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 457 709	4 697 779
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-2 280 300	-437 150
Förvärv/försäljning av inventarier	-380 009	-473 870
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 660 309	-911 020
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 215 672	-1 215 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 215 672	-1 215 672
Årets kassaflöde	581 728	2 571 087
Likvida medel vid årets början	8 054 050	5 482 963
Likvida medel vid årets slut	8 635 778	8 054 050

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 27,5 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

7

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 183 036	10 185 971
Hysesintäkter lokaler	143 412	143 280
Hysesintäkter garage	1 351 108	1 311 970
Överlåtelseavgift	26 180	21 294
Pantförskrivningsavgift	20 435	18 335
Elintäkter	570 310	12 500
Övriga intäkter	59 889	31 376
Summa nettoomsättning	12 354 370	11 724 726

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	0	41 250
Försäkringsersättning	14 710	62 615
Summa övriga rörelseintäkter	14 710	103 865

Not 4 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetskötsel	324 124	326 280
Serviceavtal	342 909	348 409
Entreprenadstäd	285 766	282 613
Sotning och Ventilationservice	17 881	0
Besiktningkostnader	17 457	17 237
Snörenhållning	0	2 688
Förbrukningsmaterial	21 327	78 994
Reparationer	334 886	492 757
Elavgifter	875 282	358 178
Uppvärmning	1 577 993	1 386 376
Vatten och avlopp	544 575	482 568
Sophämtning	245 969	219 469
Fastighetsförsäkringar	169 165	148 548
Kabel-TV, bredband m.m	456 657	418 045
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	386 460	382 365
Administrativ förvaltning enligt avtal	198 255	180 756
Övriga externa tjänster, drift	60 022	21 750
Studie- och fritidsverksamhet	20 636	27 625
Medlems- och föreningsavgifter	9 360	9 180
Övriga driftskostnader	700	2 717
Summa driftkostnader	<u>5 889 424</u>	<u>5 186 555</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	32 671	0
Planerat underhåll mark	0	104 249
Planerat underhåll bostäder	12 385	0
Planerat underhåll lokaler	6 518	0
Planerat underhåll garage	0	91 846
Planerat underhåll ventilation	66 521	0
Planerat underhåll el-installationer	78 958	121 057
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	6 805	0
Planerat underhåll lås-system	3 422	122 913
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	207 280	440 065

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.*	30 405	160 306
Kontorsmaterial och liknande	3 367	34 462
Telefon och porto**	4 122	-353
Konsultarvoden	57 928	20 149
Revisionsarvode extern revisor	24 000	23 100
övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	9	12 873
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	119 831	250 537

*Inkl trädgårdsmöbler, hjärtstartare och cykelpumpar

** Fg år är negativt pga en kreditfaktura

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	193 200	189 200
Arvode valberedning	24 150	23 650
Övriga arvoden	40 725	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	54 678	66 877
Övriga personalkostnader	0	973
Summa personalkostnader och arvoden	312 753	280 700

Föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	5 179 385	5 103 375
Avskrivning maskiner och inventarier	85 388	47 387
Summa av- och nedskrivningar	5 264 773	5 150 762

Not 9 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	19 216	16 659
Räntekostnader	-1 323 734	-1 479 968
Summa finansiella poster	-1 304 518	-1 463 309

Upplýsingar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	334 023 593	333 586 443
Årets anskaffning	2 280 300	437 150
Ingående avskrivning på byggnader	-29 093 018	-23 989 643
Årets avskrivningar, byggnader	-5 179 385	-5 103 375
Bokförda värden byggnader	<u>302 031 490</u>	<u>304 930 575</u>
Mark	<u>125 245 000</u>	<u>125 245 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	427 276 490	430 175 575
Taxeringsvärde byggnad	250 502 000	250 502 000
Taxeringsvärde mark	113 232 000	113 232 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	473 870	0
Årets anskaffning	380 009	473 870
Ingående avskrivningar på inventarier	-47 387	0
Årets avskrivning på inventarier	-85 388	-47 387
Utgående redovisat värde	<u>721 104</u>	<u>426 483</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u>	<u>2020-01-01</u>
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 208 685	1 544 295
Skattekonto	618	586
Momsfordringar	0	109 288
Summa övriga fordringar	<u>3 209 303</u>	<u>1 654 169</u>

↑

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	64 027	43 896
Sophämningskostnader	4 991	4 620
Försäkringspremier	57 409	54 369
Kabel-TV avgifter m.m.	22 104	38 591
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	197 019	84 101
Övrigt upplupet och förutbetalt	25 000	102 112
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>370 550</u>	<u>327 689</u>

Not 14 Kassa och bank

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Postgiro	0	246
Bank	5 427 092	6 509 508
Summa kassa och bank	<u>5 427 092</u>	<u>6 509 754</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	110 516 144	111 731 816
Summa långfristiga skulder	110 516 144	111 731 816
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	139 256 000	139 256 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	139 256 000	139 256 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Handelsbanken 54673	1,39	2023-12-30	12 857 110
Handelsbanken 54674	1,51	2023-01-30	32 972 530
Handelsbanken 54675	0,79	2024-12-01	16 482 976
Handelsbanken 54676	1,40	2022-01-30	11 300 000
Handelsbanken 54678	1,20	2024-03-30	20 685 040
Handelsbanken 373156	0,60	2022-03-01	16 218 488
Summa			110 516 144
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 215 672
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-27 518 488</u>
Totalt			81 781 984

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år

104 362 784

Not 16 Övriga skulder

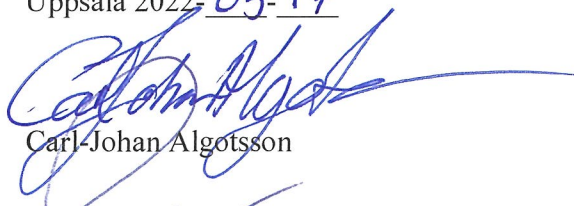
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Momsskuld	32 003	0
Källskatt för arvoden och personallöner	0	19 500
Arbetsgivaravgift	0	13 510
Depositioner	129 000	57 000
Övriga kortfristiga skulder	3 400	33 500
Summa övriga skulder	<u>164 403</u>	<u>123 510</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

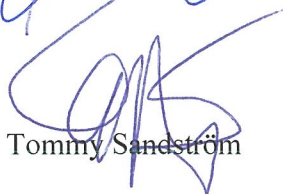
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	59 819	56 050
Arbetsgivaravgifter	18 795	28 161
Reparationskostnader	0	75 173
Arvode revision	475	225
Elavgifter	98 335	171 337
Uppvärmningskostnader	236 029	181 366
Förutbetalda hyror och avgifter	987 392	916 352
Upplupna räntekostnader	175 560	177 265
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>1 576 405</u>	<u>1 605 929</u>

10

Uppsala 2022-05-17



Carl-Johan Algotsson



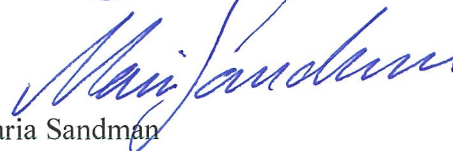
Tommy Sandström



Krister Ekman



Nils Hällegård

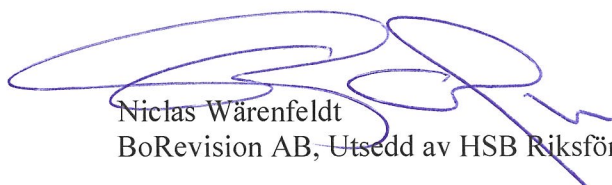


Maria Sandman



Jesper Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-24



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tryckaren för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 26/5-2022


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