

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tryckpressen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2002-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björn Gustaf Herder	Ordförande
Shlemon Afram	Ledamot
Erik Anders Alexis Hardenborg	Ledamot
Git Eleonor Hjalmarsson	Ledamot
Clas August Wilhelm Älgenäs	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tryckpressen 4	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

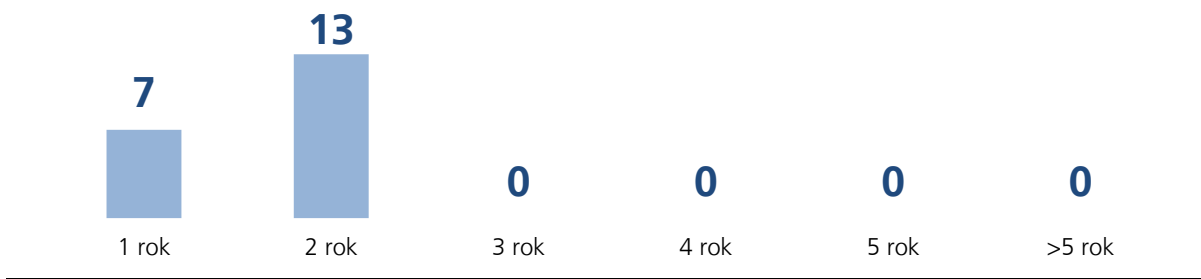
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 745 m², varav 745 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Källarutrymme

Kommentar

Verkstadsutrymme med arbetsbänk

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av horisontella stammar	2020	Inklusive spolning av stammar
Åtgärd av punkter från OVK-besiktning	2019	Åtgärder resulterande i godkänd OVK-kontroll
Rensning av luftkanaler	2019	Vanligt underhåll av luftkanaler
Takreparation	2017	Ny plåt kring skorstenar och vissa takpannor utbytta.
OVK-besiktning genomförd	2017	
Åtgärda skorsten	2017	Rost på skorstenen
Ommålning trapphus	2014	
Installation av bergvärme	2011	Oljepannan byttes ut mot en bergvärmepanna.
Omputsning av fasad	2008	Fasaden putsades om helt och målades.
Nya balkonger	2008	Nya balkonger gjordes samtidigt som fasadrenoveringen.
Omläggning av tak	2002	
Rörstambyte	1989	Byte av vertikala stammar
Elstambyte	1989	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetlev	IP-Only
Städning av gemensamma ytor	Max Points

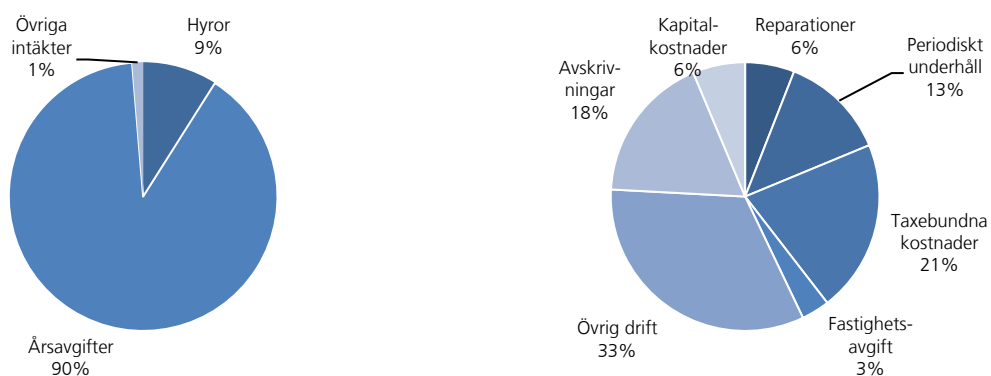
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	464 934	543 104
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	697 335	687 968
Finansiella intäkter	-6	22
Minskning kortfristiga fordringar	800	2 457
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 780
	698 129	715 227
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	617 252	665 319
Finansiella kostnader	51 166	38 677
Minskning av långfristiga skulder	85 850	89 400
Minskning av kortfristiga skulder	1 480	0
	755 748	793 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	407 316	464 934
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-57 619	-78 170

*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 1 377 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

Underhåll av ventilationskanaler samt att anmärkningar från en tidigare OVK-besiktning har åtgärdats. Huset fick efter åtgärderna godkänt vid en OVK-besiktning.

Efter undersökning av skick på horisontella stammar beslutades det att underhåll skulle göras av dessa med hjälp av relining. För att finansiera reliningarbetet beslutades det om att ta ut ett lån för att täcka kostnaderna.

En hemsida med information om föreningen skapats. På hemsidan finns information om föreningen, huset samt en lösenordskyddad sida med information till boende. Det har även skapats en styrelsemail för att snabbare kunna nå styrelsen med frågor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	890	840	840	840
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 491	1 428	1 428	1 344
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 773	5 563	5 683	5 815
Elkostnad/m ² totalyta	172	160	141	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	30	27	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	49	39	28
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-117	-162	-245	105
Nettoomsättning (tkr)	694	688	686	682

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 745 m² bostäder.

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	8 117 123	0	0	8 117 123
Upplåtelseavgifter	1 390 395	0	0	1 390 395
Fond för yttre underhåll	748 670	137 181	-90 529	702 018
S:a bundet eget kapital	10 256 188	137 181	-90 529	10 209 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 089 543	-137 181	-71 115	-1 881 247
Årets resultat	-116 726	-116 726	161 644	-161 644
S:a ansamlad förlust	-2 206 269	-253 907	90 529	-2 042 891
S:a eget kapital	8 049 919	-116 726	0	8 166 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-116 726
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 952 362
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 181
summa balanserat resultat	-2 206 269

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

104 356
-2 101 913

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	693 825	687 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 510	0
Summa rörelseintäkter		697 335	687 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-446 983	-490 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 714	-146 514
Personalkostnader	Not 6	-30 555	-28 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 637	-145 637
Summa rörelsekostnader		-762 889	-810 957
RÖRELSERESULTAT		-65 555	-122 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-6	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 166	-38 677
Summa finansiella poster		-51 172	-38 655
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 726	-161 644
ÅRETS RESULTAT		-116 726	-161 644

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 804 970	11 950 608
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 804 970	11 950 608
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 805 970	11 951 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	414 248	472 833
Summa kortfristiga fordringar		414 248	472 833
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 165	9 165
		9 165	9 165
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		244	78
Summa kassa och bank		244	78
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		423 657	482 076
SUMMA TILLGÅNGAR		12 229 628	12 433 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 507 518	9 507 518
Fond för yttre underhåll	Not 13	748 670	702 018
Summa bundet eget kapital		10 256 188	10 209 536
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 089 543	-1 881 247
Årets resultat		-116 726	-161 644
Summa fritt eget kapital		-2 206 269	-2 042 891
SUMMA EGET KAPITAL		8 049 919	8 166 645
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 960 625	4 046 475
Summa långfristiga skulder		3 960 625	4 046 475
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	98 100	98 100
Leverantörsskulder		24 426	27 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	96 558	94 801
Summa kortfristiga skulder		219 084	220 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 229 628	12 433 684

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 periodiseringar 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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tak	20 år	20 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	625 557	625 557
Hyror bostäder	62 616	59 976
Avgift andrahandsuthyrning	5 600	2 400
Öresutjämning	52	35
	693 825	687 968

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	3 510	0
	3 510	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	12 477	4 605
	Fastighetskötsel gård beställning	14 000	0
	Städning entreprenad	33 476	30 845
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 375	0
	Myndighetstillsyn	7 080	0
	Gemensamma utrymmen	792	0
	Gård	2 042	14 649
	Förbrukningsmateriel	0	3 507
	Fordon	0	1 154
		74 242	54 760
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 356
	Lås	0	4 007
	VVS	23 731	9 144
	Värmeanläggning/undercentral	18 041	10 309
	Elinstallationer	2 150	1 738
	Skador/klotter/skadegörelse	669	5 949
	Vattenskada	3 510	0
		48 101	34 503
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	61 154
	Ventilation	104 356	29 375
		104 356	90 529
	Taxebundna kostnader		
	El	127 802	125 902
	Vatten	20 030	23 687
	Sophämtning/renhållning	21 595	21 328
		169 427	170 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 841	16 295
	Självrisk	0	91 000
	Kabel-TV	5 476	5 363
		23 317	112 658
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	27 540	26 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	446 983	490 107
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hyresförluster	0	2 017
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	0	388
	Fritids- och trivselkostnader	2 350	162
	Förvaltningsarvode	112 610	109 178
	Administration	3 905	6 550
	Konsultarvode	0	8 300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		139 714	146 514

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 250	22 750
	Sociala kostnader	7 305	5 948
		30 555	28 698
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	76 395	76 395
	Förbättringar	69 242	69 242
		145 637	145 637
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 494 885	13 494 885
	Utgående anskaffningsvärde	13 494 885	13 494 885
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 544 277	-1 398 640
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 637	-145 637
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 689 915	-1 544 277
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 804 970	11 950 608
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 487 662	2 487 662
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	3 910 000
		16 200 000	10 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 200 000	10 910 000
		16 200 000	10 910 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	104 073	104 073	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	104 073	104 073	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-104 073	-104 073	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 073	-104 073	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 000	1 000	
		1 000	1 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	1 640	1 640	
	Skattefordran	5 537	6 337	
	Klientmedel hos SBC	407 071	464 856	
		414 248	472 833	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea Likviditetsinvest	11 776	9 165	0
		9 165	0	9 165
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	702 018	564 837	
	Reservering enligt stadgar	137 181	137 181	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-90 529	0	
	Vid årets slut	748 670	702 018	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,250 %	2 692 950	2 746 800	2022-01-19
Nordea	1,400 %	1 365 775	1 397 775	2021-01-20
Summa skulder till kreditinstitut		4 058 725	4 144 575	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 100	-98 100	
		3 960 625	4 046 475	

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 893 000	7 893 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	23 410	22 400
Sociala avgifter	5 790	6 800
Ränta	8 271	6 425
Avgifter och hyror	59 087	59 176
	96 558	94 801

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den relining av horisontella stammar som beslutades under hösten påbörjades under januari månad.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 15 / 4 2020



Björn Gustaf Herder
Ordförande



Shlemon Afram
Ledamot



Erik Anders Alexis Hardenborg
Ledamot



Git Eleonor Hjalmarsson
Ledamot



Clas August Wilhelm Älgenäs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Tryckpressen 4, org.nr 769608-2135.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Tryckpressen 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Tryckpressen 4 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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:

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

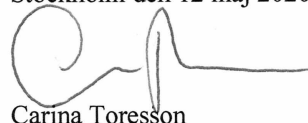
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Stockholm den 12 maj 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE