

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
BOKTRYCKAREN 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

| | |
|----------------------------|---------|
| Siv Ingmo Gunilla Anderman | Ledamot |
| Anders Erik Holmberg | Ledamot |
| Åsa Margaretha Jilkén | Ledamot |
| Heike Alexandra Köhler | Ledamot |
| Rolf Kåre Nergaard | Ledamot |

Anna-Lisa Lundberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Siv Ingmo Gunilla Anderman och Anna-Lisa Lundberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Marianne Fredriksson Stohr | Ordinarie Extern | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |
|----------------------------|------------------|---------------------------------------|

Valberedning

Gunvor Holmqvist
Anna-Lisa Lundberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|------------|---------|
| Årsta 99:1 | 2007-01-31 | Uppsala |
| Årsta 100:1 | 2007-01-31 | Uppsala |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

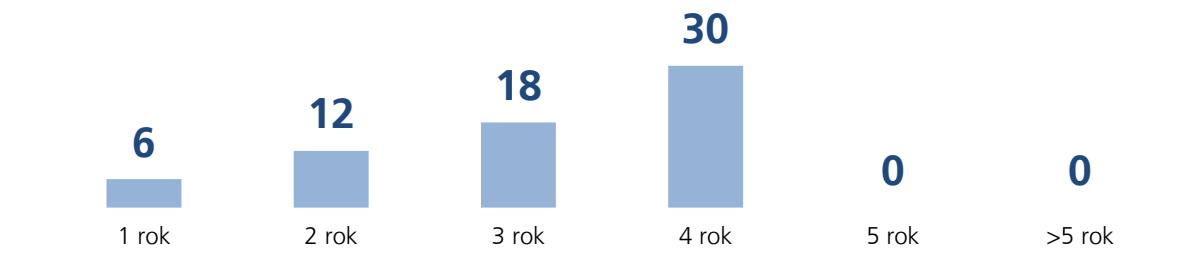
Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 394 m², varav 5 394 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--------------------|------|
| Rensning av avlopp | 2014 |
| OVK | 2013 |
| Målning av träytor | 2012 |
| Energibesiktning | 2012 |
| Rökluckor | 2012 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hiss | Kone Hisservice |
| Städning | Jämt Ren |
| Teknisk Förvaltning | Upplands Boservice |
| Skadedjur | Anticimex |
| TV/ Telefoni/ Bredband | TeliaSonera |
| El | Vattenfall |
| Fjärrvärme | Vattenfall |

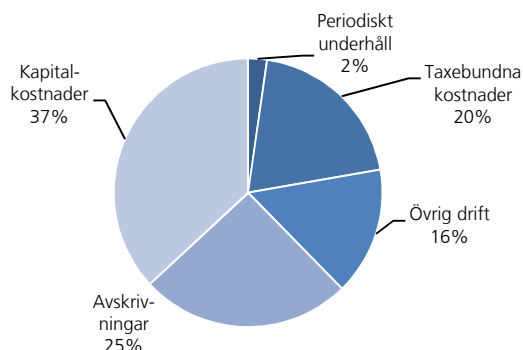
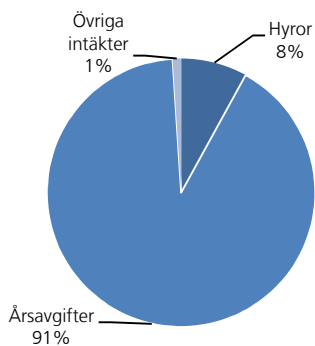
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 2 %.

| KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2014 | 2013 |
|--|------------------|------------------|
| KASSA VID ÅRETS BÖRJAN | 2 188 860 | 1 463 156 |
| PENGAR IN | | |
| Rörelsens intäkter | 4 347 472 | 4 229 862 |
| Finansiella intäkter | 4 273 | 3 352 |
| Minskning korta fordringar | 1 419 | 1 471 |
| | 4 353 164 | 4 234 685 |
| PENGAR UT | | |
| Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | 1 666 948 | 1 613 852 |
| Finansiella kostnader | 1 573 171 | 1 693 885 |
| Minskning av föreningens lån | 1 075 190 | 67 988 |
| Minskning av korta skulder | 40 892 | 133 256 |
| | 4 356 201 | 3 508 981 |
| KASSA VID ÅRETS SLUT | 2 185 823 | 2 188 860 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN | -3 037 | 725 704 |

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Höjning av hyrorna gjordes vid årsskiftet med 2% vilket föranledde till att föreningens ekonomi förbättrades. Detta resulterade i att föreningen kunde passa på att amortera av 1Mkr på lånen vi har för att utnyttja det låga ränteläget och på så sätt sänka lånebeloppen tills dess att räntorna stiger framöver och då förhoppningsvis låta skjuta på framtida eventuella hyresjusteringar.

Lyckad omförhandling med 2st av föreningens lån gjorde även att den framtida ekonomin stärktes rejält.

Tidigt på året utfördes rensning av avloppen vilket föranletts av att otillåtna föremål spolats ner.

Händelser efter året

Styrelsen har valt att framöver följa rekommendationerna till en linjär avskrivningsplan.

Styrelsen ämnar att upprätta en underhållsplan för att säkra framtida underhåll och reparationer på ett så för föreningen ekonomiskt fördelaktigt sätt som möjligt.

Styrelsen ämnar att ha ett extra stämma för att ändra styrelsens stadgar.

Inga övriga planerade händelser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st.

Överlåtelser under året: 4 st.

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 104 st.

Förändring från föregående år: 0 st.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 733 | 719 | 719 | 719 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 605 | 10 804 | 10 817 | 10 828 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 27 | 29 | 26 | 24 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 83 | 95 | 93 | 99 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 31 | 27 | 28 | 26 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 292 | 314 | 426 | 410 |
| Soliditet (%) | 58 | 58 | 57 | 57 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 26 | 724 | 194 | 476 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 303 | 4 229 | 4 240 | 4 223 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 394 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|------------------|
| årets resultat | 26 170 |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 1 198 880 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-150 000</u> |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | 1 075 050 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| att i ny räkning överförs | <u>1 075 050</u> |
|----------------------------------|-------------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2014 | 2013 |
|---------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 4 302 914 | 4 228 739 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 44 558 | 1 123 |
| | | 4 347 472 | 4 229 862 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 3 | -518 277 | -409 676 |
| Driftkostnader | Not 4 | -968 064 | -1 003 359 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -115 120 | -140 149 |
| Personalkostnader | Not 6 | -65 487 | -60 669 |
| Avskrivningar | Not 7 | -1 085 456 | -201 826 |
| | | -2 752 404 | -1 815 678 |
| RÖLSERESULTAT | | 1 595 068 | 2 414 184 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 4 273 | 3 352 |
| Räntekostnader | | -1 573 171 | -1 693 885 |
| | | -1 568 898 | -1 690 533 |
| ÅRETS RESULTAT | | 26 170 | 723 651 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | 136 324 200 | 137 409 656 |
| Not 8 | 136 324 200 | 137 409 656 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 136 324 200 | 137 409 656 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 2 |
| SBC Klientmedel i SHB | 2 185 823 | 0 |
| Övriga fordringar | 40 241 | 166 |
| Förutb kostnader och uppl intäkter | 0 | 41 492 |
| Not 9 | 2 226 064 | 41 660 |
| KASSA OCH BANK | | |
| SBC klientmedel i SHB | 0 | 2 188 860 |
| | 0 | 2 188 860 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 226 064 | 2 230 520 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 138 550 263 | 139 640 176 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | Not 10 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 78 347 000 | 78 347 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 154 550 | 854 550 |
| | | 79 501 550 | 79 201 550 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 1 048 879 | 625 228 |
| Årets resultat | | 26 170 | 723 651 |
| | | 1 075 049 | 1 348 879 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 80 576 599 | 80 550 429 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 57 119 045 | 58 207 635 |
| | | 57 119 045 | 58 207 635 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 83 952 | 70 552 |
| Leverantörsskulder | | 171 115 | 150 806 |
| Skatteskulder | | 80 058 | 39 930 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 67 195 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 13 | 519 494 | 553 629 |
| | | 854 619 | 882 112 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 138 550 263 | 139 640 176 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 12 | 59 200 000 | 59 200 000 |
| Varav i eget förvar | | 0 | 0 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

| Avskrivningar | 2014 | 2013 |
|---------------|--------|------------|
| Byggnader | 100 år | Progressiv |
| Fasad | 10 år | 10 år |
| Lekpark | 20 år | 20 år |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| Not 1 | ÅRSavgifter och Hyror | 2014 | 2013 |
|-------|-----------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 3 955 064 | 3 877 514 |
| | Hyror garage | 0 | 324 900 |
| | Hyror carport | 347 850 | 26 325 |
| | | 4 302 914 | 4 228 739 |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2014 | 2013 |
|-------|------------------------|---------------|--------------|
| | Öresutjämning | -32 | 310 |
| | Övriga intäkter | 44 590 | 813 |
| | | 44 558 | 1 123 |

| Not 3 | FASTIGHETSKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 182 639 | 177 876 |
| | Fastighetskötsel beställning | 2 376 | 5 753 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 5 669 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 5 325 | 7 181 |
| | Städning entreprenad | 78 381 | 82 572 |
| | Städning enligt beställning | 17 000 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 13 750 |
| | Hissbesiktning | 6 033 | 5 843 |
| | Gård | 29 431 | 10 556 |
| | Serviceavtal | 75 005 | 27 695 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 280 | 2 238 |
| | | 403 139 | 333 464 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 0 | 2 156 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 368 | 2 537 |
| | Sophantering/återvinning | 868 | 2 863 |
| | Entré/trapphus | 5 254 | 0 |
| | Lås | 1 906 | 1 834 |
| | VVS | 0 | 4 763 |
| | Ventilation | 0 | 7 549 |
| | Elinstallationer | 1 243 | 1 393 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 771 | 0 |
| | Hiss | 0 | 47 386 |
| | Tak | 3 603 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 1 569 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 4 162 |
| | | 16 013 | 76 212 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 45 500 | 0 |
| | Ventilation | 53 625 | 0 |
| | | 99 125 | 0 |
| | TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER | 518 277 | 409 676 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2014 | 2013 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 145 055 | 155 749 |
| | Värme | 448 902 | 514 885 |
| | Vatten | 168 910 | 145 580 |
| | Sophämtning/renhållning | 68 881 | 55 280 |
| | Grovsopor | 22 801 | 38 956 |
| | | 854 549 | 910 450 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 73 387 | 52 979 |
| | | 73 387 | 52 979 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 40 128 | 39 930 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 968 064 | 1 003 359 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 175 | 2 588 |
| | Tele och datakommunikation | 15 256 | 12 179 |
| | Juridiska åtgärder | 6 750 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 600 | 7 900 |
| | Revisionsarvode extern revisor | -363 | 20 432 |
| | Föreningskostnader | 1 011 | 11 170 |
| | Styrelseomkostnader | 6 085 | 2 162 |
| | Studieverksamhet | 0 | 1 063 |
| | Förvaltningsarvode | 71 490 | 69 796 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 10 001 | 5 500 |
| | Administration | 3 115 | 2 148 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 211 |
| | | 115 120 | 140 149 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 50 000 | 50 000 |
| | Sociala kostnader | 15 487 | 10 669 |
| | | 65 487 | 60 669 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2014 | 2013 |
|--------------|----------------------|------------------|----------------|
| | Byggnad | 1 029 951 | 146 321 |
| | Förbättringar | 44 750 | 44 750 |
| | Markanläggning | 10 755 | 10 755 |
| | | 1 085 456 | 201 826 |

| Not 8 BYGGNADER OCH MARK | | 2014 | 2013 | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Vid årets början | | 138 209 600 | 138 209 600 | |
| Utgående anskaffningsvärde | | 138 209 600 | 138 209 600 | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | |
| Vid årets början | | -799 944 | -598 118 | |
| Årets avskrivningar enligt plan | | -1 085 456 | -201 826 | |
| Utgående avskrivning enligt plan | | -1 885 400 | -799 944 | |
| Planenligt restvärde vid årets slut | | 136 324 200 | 137 409 656 | |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | | 40 000 000 | 40 000 000 | |
| Taxeringsvärde | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | | 60 000 000 | 60 000 000 | |
| Taxeringsvärde mark | | 10 000 000 | 10 000 000 | |
| | | 70 000 000 | 70 000 000 | |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | | | |
| Bostäder | | 70 000 000 | 70 000 000 | |
| | | 70 000 000 | 70 000 000 | |
| Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2014-12-31 | 2013-12-31 | |
| Försäkring | | 0 | 13 477 | |
| Sophämtning | | 0 | 5 131 | |
| Internetabonnemang | | 0 | 2 970 | |
| Städning | | 0 | 6 881 | |
| Grovsopor | | 0 | 0 | |
| Vatten | | 0 | 13 033 | |
| | | 0 | 41 492 | |
| Not 10 EGET KAPITAL | | | | |
| | | | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | |
| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | | Belopp vid årets ingång |
| Bundet eget kapital | | | | |
| | Inbetalda insatser | 39 504 000 | 0 | 39 504 000 |
| | Upplåtelseavgifter | 38 843 000 | 0 | 38 843 000 |
| | Fond för yttre underhåll | 1 154 550 | 150 000 | 854 550 |
| | S:a bundet eget kapital | 79 501 550 | 150 000 | 79 201 550 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| | Balanserad vinst | 1 048 879 | -150 000 | 625 228 |
| | Årets resultat | 26 170 | -723 651 | 723 651 |
| | S:a fritt eget kapital | 1 075 049 | -123 830 | 1 348 879 |
| | S:a eget kapital | 80 576 599 | 26 170 | 80 550 429 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2014 | 2013 |
|---------------|-------------------------------------|------------------|----------------|
| | Vid årets början | 854 550 | 704 550 |
| | Reservering enligt stadgar | 150 000 | 0 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 150 000 | 150 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 154 550 | 854 550 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2014-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Swedbank | 2,850 % | 8 381 976 | 8 404 329 | 2016-06-27 |
| | Swedbank | 2,163 % | 16 481 976 | 17 504 329 | 2019-08-23 |
| | Swedbank | 2,500 % | 7 449 703 | 7 459 229 | 2015-09-25 |
| | Swedbank | 2,500 % | 16 389 342 | 16 410 300 | 2015-09-25 |
| | Swedbank | 1,695 % | 8 500 000 | 8 500 000 | 2017-08-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 57 202 997 | 58 278 187 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -83 952 | -70 552 | |
| | | | 57 119 045 | 58 207 635 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 783 237 kr.

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | El | 0 | 15 959 |
| | Värme | 0 | 69 196 |
| | Extern revisor | 0 | 20 113 |
| | Arvoden | 50 000 | 50 000 |
| | Sociala avgifter | 15 710 | 10 670 |
| | Ränta | 121 406 | 101 966 |
| | Snöröjning | 0 | 3 550 |
| | Balkonger | 0 | 781 |
| | Ventilation | 0 | 788 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 332 378 | 280 606 |
| | | 519 494 | 553 629 |

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 12 / 04 2015



Siv Ingmo Gunilla Anderman
Ledamot



Anders Erik Holmberg
Ledamot



Åsa Margaretha Jilkén
Ledamot



Heike Alexandra Köhler
Ledamot



Rolf Kåre Nergaard
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2015



Marianne Fredriksson Stohr
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2,
org. nr 769614-0891**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

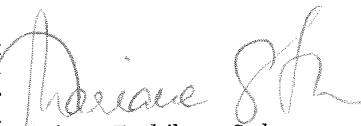
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2015-04-15



Marianne Fredriksson Stohr
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2015 | Utfall 2014 | Budget 2014 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 3 955 063 | 3 955 064 | 3 955 000 |
| Hyror garage | 0 | 0 | 313 200 |
| Hyror carport | 380 700 | 347 850 | 32 400 |
| Öresutjämning | 0 | -32 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 44 590 | 0 |
| | 4 335 763 | 4 347 472 | 4 300 600 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -186 000 | -182 639 | -181 400 |
| Fastighetsskötsel beställning | -8 000 | -2 376 | -15 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -8 000 | -5 669 | -10 000 |
| Snöröjning/sandning | -17 000 | -5 325 | -17 000 |
| Städning entreprenad | -80 000 | -78 381 | -84 200 |
| Städning enligt beställning | -17 500 | -17 000 | 0 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 0 | -40 000 |
| Hissbesiktning | 0 | -6 033 | -6 000 |
| Gård | -10 000 | -29 431 | -5 000 |
| Serviceavtal | -100 500 | -75 005 | -28 200 |
| Förbrukningsmateriel | -5 000 | -1 280 | -5 000 |
| | -432 000 | -403 139 | -391 800 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -180 000 | 0 | -200 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -2 368 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -868 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -5 254 | 0 |
| Lås | 0 | -1 906 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -1 243 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -771 | 0 |
| Tak | 0 | -3 603 | 0 |
| | -180 000 | -16 013 | -200 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| VVS | 0 | -45 500 | -60 000 |
| Ventilation | -60 000 | -53 625 | 0 |
| Hiss | 0 | 0 | -60 000 |
| | -60 000 | -99 125 | -120 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -164 000 | -145 055 | -143 300 |
| Värme | -522 000 | -448 902 | -511 100 |
| Vatten | -159 000 | -168 910 | -152 500 |
| Sophämtning/renhållning | -65 000 | -68 881 | -60 400 |
| Grovsopor | -25 000 | -22 801 | -19 000 |
| | -935 000 | -854 549 | -886 300 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -61 000 | -73 387 | -55 000 |
| | -61 000 | -73 387 | -55 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -41 008 | -40 128 | -40 142 |
| | -41 008 | -40 128 | -40 142 |

| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kreditupplysning | 0 | -1 175 | -1 500 |
| Tele och datakommunikation | -12 500 | -15 256 | -15 500 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -6 750 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -600 | -3 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -20 500 | 363 | -20 100 |
| Föreningskostnader | -3 000 | -1 011 | -11 200 |
| Styrelseomkostnader | -3 000 | -6 085 | -2 000 |
| Förvaltningsarvode | -73 000 | -71 490 | -72 300 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | -10 001 | -13 000 |
| Administration | -4 000 | -3 115 | -4 000 |
| Konsultarvode | 0 | 0 | -5 000 |
| | -116 000 | -115 120 | -147 600 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -15 710 | -15 487 | -15 710 |
| | -65 710 | -65 487 | -65 710 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -1 029 951 | -1 029 951 | -146 300 |
| Förbättringar | -44 750 | -44 750 | -44 800 |
| Markanläggning | -10 755 | -10 755 | -10 700 |
| | -1 085 456 | -1 085 456 | -201 800 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 976 174 | -2 752 404 | -2 108 352 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 359 589 | 1 595 068 | 2 192 248 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 4 012 | 3 000 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 116 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 145 | 0 |
| Låneräntor | -1 334 824 | -1 573 171 | -1 800 000 |
| | -1 334 824 | -1 568 898 | -1 797 000 |
| RESULTAT | 24 765 | 26 170 | 395 248 |