



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 57:7	2010	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2011 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2008, 2009 och 2011.

Föreningen har 170 bostadsrätter om totalt 13 691 kvm och 1 lokal om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 815 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl-Johan Algotsson	Ordförande
Jenny Fjärstedt	Vice Ordförande
Maria Sandman	Styrelseledamot
Ingrid Selenius	Styrelseledamot
Krister Ekman	Styrelseledamot
Lars-Erik Blom	Styrelseledamot
Nils Hällegård	Styrelseledamot

### Valberedning

Ulla Bergström Johansson  
Björn Ekholm  
Agnetha Österlund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening.

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Målning Utemöblemang  
Ny frånluftsanläggning inklusive värmeåtervinning  
Individuella mätare för vatten och värme
- 2022 ● Elbilsladdning, utökning till 25 platser
- 2021 ● Solpaneler installeras
- 2020 ● Gemensamhetsel införs
- 2017 ● Nytt låssystem
- 2016 - 2017 ● LED-lampor installeras i garage, trapphus och på gård
- 2016 ● Elbilsladdning, installation 3 platser
- 2015 ● Nya sophus

### Planerade underhåll

- 2025 ● Gårdsuppdatering
- 2024 ● Stamspolning  
OVK - efter projektet återvinning frånluft  
Dammbindning Garage

### Avtal med leverantörer

Trappstäd	Städgruppen
Fastighetsskötsel	UBC Fast
Hisservice	Kone
Hissbesiktning	Inspecta & Kiwa
Hisslarm	Telia
Ekonomiskförvaltning	SBC
TV, bredband & telefoni	Ownit
Parkeringsövervakning	Aimo parkering
Serviceavtal garageportar	Kone
Nyckelhantering, dörr och lås underhåll	Bravida Säkerhet
Porttelefoni samt telefonoperatör	Telavox
Elektriker	Bravida EI
Elektriker	Miljöbelysning
Fordonsladdning	Miljöbelysning (Easee)
Debitering av fordonsladdning	Infometric (Easee)
Brandkonsult	Fire AB
Gemensamhetsel, IMD	IMD-system (Techem)
Kamerasystem	Bravida Fire & Security
Vattenskadebesiktning	Polygon, Recover,
Elhandel	Vattenfall
Eldistribution	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Källsortering	Ragnsell
Sophantering, vattenleverans samt avlopp	Uppsala vatten
Skadedjursbekämpning fastigheten	Anticimex
Skadedjursbekämpning Lägenheter	Nomor
Service Tvättstugeutrustning	Upplands Tvätt och Kylservice
Ventilationsservice	Tuna Ventilation
Skifte värmeåtervinning av frånluft	Bravida Ventilation
Snickeri och målning	Eklunds allt i ett
Avloppsspolning	Spolsnabben & Uppsala Avloppsspolning
Rörinspektion	Teubers Rör AB
Glasfirma	Vaksala glas
Lekplatsbesiktning	BRT Lekplatsbesiktning
Besiktning av rökluckor	D+H Svenska AB
Utrustning och förbrukningsmateriel	Ahlsell, Dustin, Skyltmax, Swedol, Office Depot
Renovering vattenskador	K360 Nordic

### Övrig verksamhetsinformation

Efter en fusion med två grannföreningar i september 2016 består Brf Tryckaren av 4 hus med 5-6 våningar byggda 2008-2011.

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

Kvarteret heter Norra Portalen och ligger på Västra Kapellgården i Uppsala.  
Våra adresser är Kapellgatan 2-6 samt Portalgatan 33-39, 43,45,49 samt 53-63.  
Postnummer 754 18 (Kapellgatan) och 754 23 (Portalgatan).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Alla föreningens kostnader ökar samtidigt. Under räkenskapsåret 2023 har räntor stigit avsevärt, gäller även fjärrvärme- och eltaxor.

Föreningen har haft bundna räntor som förfaller med olika datum och det innebär att effekten, med ökade kostnader, sker gradvis fram till 2026. Styrelsen har skrivit om samtliga lån som förfallit under 2023 med kortare bindningstider än tidigare. Totalt har föreningen lån om ca 109 mkr och en genomsnittsränta vid årskiftet 2023-2024 om ca 2,28 %. Under 2024 skall lån om 48 mkr skrivas om.

Under 2023 installerades mätare för individuell mätning och debitering av konsumtions- och varmvatten samt värmefördelning. Från 1 februari 2024 debiteras konsumtion av vatten, för debitering av värmefördelning med planerad start under Q4 2024 alternativt Q1 2025. Styrelsen bedömer att föreningen för närvarande inte behöver genomföra ytterligare avgiftshöjning.

### Förändringar i avtal

2023-01-01 har föreningen bytt avtal för ekonomisk förvaltning och nyckelhantering. Styrelsen har skrivit om elhandelsavtalet med Vattenfall, avtalet är på ett år, med en förhoppning om att elpriset stabiliseras under 2024.

### Övriga uppgifter

Under 2023 har föreningen investerat i värmeåtervinning av frånluft vilket på sikt kommer balanseras av en lägre fjärrvärmeförbrukning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 263 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 763 740	12 418 923	12 354 370	11 724 726
Resultat efter fin. poster	-891 145	32 799	-729 499	-943 337
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	5 681 237	4 120 612	3 807 892	2 642 957
Taxeringsvärde	476 108 000	476 108 000	363 734 000	363 734 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	789	785	745
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,03	86,96	86,94	86,22
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 900	7 989	8 072	8 161
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 829	6 127	6 191	8 088
Sparande per kvm totalyta, kr	333	395	328	305
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	32	49	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	85	88	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	32	31	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	149	168	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,7	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 641 914 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet, vilket innebär att kassaflödet från den löpande verksamheten är positiv. På grund av oväntat stora kostnadsökningar under året, har årets resultat tillfälligt inneburit en förlust.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	149 634 036	-	-	149 634 036
Upplåtelseavgifter	168 115 923	-	-	168 115 923
Fond, yttre underhåll	4 120 612	1 450 625	110 000	5 681 237
Balanserat resultat	1 560 815	-1 417 826	-110 000	32 989
Årets resultat	32 799	-32 799	-891 145	-891 145
<b>Eget kapital</b>	<b>323 464 185</b>	<b>0</b>	<b>-891 145</b>	<b>322 573 040</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	142 989
Årets resultat	-891 145
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
<b>Totalt</b>	<b>-858 156</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	371 517
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-486 639</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 769 615	12 367 173
Övriga rörelseintäkter	3	147 806	51 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 917 421</b>	<b>12 418 923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 989 240	-5 011 364
Övriga externa kostnader	9	-472 345	-523 138
Personalkostnader	10	-378 907	-266 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 129 472	-5 271 223
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 969 964</b>	<b>-11 072 133</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>947 457</b>	<b>1 346 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		203 698	52 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 042 299	-1 366 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 838 601</b>	<b>-1 313 991</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-891 145</b>	<b>32 799</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-891 145</b>	<b>32 799</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	416 633 815	421 656 247
Maskiner och inventarier	13	723 549	830 589
Pågående projekt		9 448 793	502 904
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>426 806 156</b>	<b>422 989 740</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>426 806 156</b>	<b>422 989 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		148 403	1 817
Övriga fordringar	15	2 311 988	3 691 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	600 807	257 824
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 061 198</b>	<b>3 950 717</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 740 451	8 434 200
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 740 451</b>	<b>8 434 200</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 801 648</b>	<b>12 384 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>434 607 804</b>	<b>435 374 656</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		317 749 959	317 749 959
Fond för yttre underhåll		5 681 237	4 120 612
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>323 431 196</b>	<b>321 870 571</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		32 989	1 560 815
Årets resultat		-891 145	32 799
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-858 156</b>	<b>1 593 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>322 573 040</b>	<b>323 464 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	59 611 018	62 726 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 611 018</b>	<b>62 726 504</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	48 543 782	46 648 968
Leverantörsskulder		808 714	374 390
Skatteskulder		731 950	761 770
Övriga kortfristiga skulder		238 195	129 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 101 105	1 269 839
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 423 746</b>	<b>49 183 967</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>434 607 804</b>	<b>435 374 656</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>947 457</b>	<b>1 346 790</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 129 472	5 271 223
	<b>6 076 929</b>	<b>6 618 013</b>
Erhållen ränta	203 698	52 197
Erlagd ränta	-2 042 299	-1 366 188
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 238 328</b>	<b>5 304 022</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-588 635	-372 434
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 344 965	-542 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 994 658</b>	<b>4 389 407</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 945 889	-263 368
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 945 889</b>	<b>-263 368</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 220 672	-1 140 672
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 220 672</b>	<b>-1 140 672</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 171 904</b>	<b>2 985 367</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 621 144</b>	<b>8 635 777</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 449 241</b>	<b>11 621 144</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	10 181 706	10 186 704
Hysesintäkter lokaler	0	147 708
Hysesintäkter lokaler, moms	164 804	0
Hysesintäkter garage	1 374 552	1 433 568
Hysesintäkter p-plats	5 500	900
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-77 350
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-900
El, moms	925 627	612 630
Elintäkter laddstolpe moms	61 267	0
Övriga serviceavgifter	0	-5
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	8 925	24 521
Överlåtelseavgift	14 443	28 992
Andrahandsuthyrning	26 867	10 406
Vidarefakturerade kostnader	5 875	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
<b>Summa</b>	<b>12 769 615</b>	<b>12 367 173</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	72 427	51 750
Försäkringsersättning	75 379	0
<b>Summa</b>	<b>147 806</b>	<b>51 750</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	342 167	327 375
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 500	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 743	0
Larm och bevakning	32 116	0
Städning enligt avtal	268 570	282 300
Besiktningar	5 625	0
Hissbesiktning	18 598	18 968
Brandskydd	2 008	0
Gårdkostnader	17 556	0
Gemensamma utrymmen	538	0
Snöröjning/sandning	11 476	3 344
Serviceavtal	291 249	356 335
Förbrukningsmaterial	60 312	12 613
<b>Summa</b>	<b>1 055 457</b>	<b>1 000 935</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	490
Tvättstuga	0	4 878
Trapphus/port/entr	9 543	0
Dörrar och lås/porttele	249 541	96 967
VVS	35 571	24 962
Ventilation	28 924	15 572
Elinstallationer	43 731	1 650
Hissar	31 886	30 665
Tak	0	16 750
Fönster	52 961	33 254
Mark/gård/utemiljö	6 170	16 316
Garage/parkering	0	15 999
Skador/klotter/skadegörelse	28 087	0
<b>Summa</b>	<b>486 414</b>	<b>257 502</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	65 032	0
Entr/trapphus	36 165	0
Ventilation	8 206	0
Hiss	0	154 375
Fasader	118 224	0
Mark/gård/utemiljö	61 052	0
Garage/parkering	82 838	0
<b>Summa</b>	<b>371 517</b>	<b>154 375</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	610 812	573 881
Uppvärmning	1 584 823	1 512 312
Vatten	535 181	565 480
Sophämtning/renhållning	332 271	322 986
<b>Summa</b>	<b>3 063 087</b>	<b>2 974 660</b>



### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	199 672	160 177
Skadedjursförsäkring	20 743	0
Kabel-TV	435 710	88 404
Fastighetsskatt	362 640	375 310
Korr. fastighetsskatt	-6 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 012 765</b>	<b>623 892</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	45 862	215 797
Juridiska åtgärder	64 126	0
Inkassokostnader	8 395	537
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4
Revisionsarvoden extern revisor	23 255	25 600
Styrelseomkostnader	8 592	8 608
Fritids och trivselkostnader	6 269	0
Föreningskostnader	15 967	26 203
Förvaltningsarvode enl avtal	180 996	202 691
Överlåtelsekostnad	20 221	0
Pantsättningskostnad	16 546	0
Korttidsinventarier	1 895	9 720
Administration	39 502	6 429
Konsultkostnader	31 130	17 300
Föreningsavgifter	9 590	9 450
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	800
<b>Summa</b>	<b>472 345</b>	<b>523 138</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	295 056	193 200
Övriga arvoden	-500	28 375
Arbetsgivaravgifter	84 351	39 453
Löneskatt	0	5 379
<b>Summa</b>	<b>378 907</b>	<b>266 407</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 025 423	1 361 438
Dröjsmålsränta	324	7
Kostnadsränta skatter och avgifter	16 517	4 743
Övriga räntekostnader	35	0
<b>Summa</b>	<b>2 042 299</b>	<b>1 366 188</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	461 092 833	461 092 833
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	461 092 833	461 092 833
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-39 436 586	-34 272 403
Årets avskrivning	-5 022 432	-5 164 183
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 459 018	-39 436 586
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>416 633 815</b>	<b>421 656 247</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>125 245 000</i>	<i>125 245 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	326 840 000	326 840 000
Taxeringsvärde mark	149 268 000	149 268 000
<b>Summa</b>	<b>476 108 000</b>	<b>476 108 000</b>

Under året har flera komponenter blivit fullt avskrivna. Därav en lägre avskrivning i år.

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 070 404	853 879
Inköp	0	216 525
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 070 404</b>	<b>1 070 404</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-239 815	-132 775
Avskrivningar	-107 040	-107 040
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-346 855</b>	<b>-239 815</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>723 549</b>	<b>830 589</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	502 904	0
Anskaffningar under året	8 945 889	502 904
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 448 793</b>	<b>502 904</b>

2 pågående projekt, vatten- och värmemätare för IMD och frånluftvärmepump.

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	39 861	12
Momsavräkning	456 060	504 120
Avräkning förvaltare	2 168	3 186 944
Övriga kortfristiga fordringar	107 277	0
Transaktionskonto	1 697 510	0
Borgo räntekonto	9 112	0
<b>Summa</b>	<b>2 311 988</b>	<b>3 691 076</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	173 939	0
Förutbet försäkr premier	68 095	63 480
Förutbet kabel-TV	18 020	16 153
Förutbet vatten	57 227	46 918
Förutbet förvaltning	0	89 128
Upplupna intäkter	283 526	0
Övr förutb kostn uppl int	0	42 145
<b>Summa</b>	<b>600 807</b>	<b>257 824</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,73 %	32 972 530	32 972 530
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,20 %	20 085 040	20 385 040
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,13 %	26 958 488	27 278 488
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,79 %	15 682 976	16 082 976
Stadshypotek AB	Omförhandlat	-	0	12 656 438
Danske Bank	2024-12-30	4,16 %	12 455 766	0
<b>Summa</b>			<b>108 154 800</b>	<b>109 375 472</b>
Varav kortfristig del			48 543 782	46 648 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 051 440 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	21 977	0
Uppl kostn el	136 005	86 917
Uppl kostnad Värme	219 951	234 196
Uppl kostnad Extern revisor	0	1 700
Uppl kostn räntor	313 352	185 713
Uppl kostnad arvoden	118 125	59 820
Uppl lagstadgade soc avg	37 115	5 183
Förutbet hyror/avgifter	1 002 133	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	9 347	19 427
Övriga uppl kostn och förutb int	243 100	676 883
<b>Summa</b>	<b>2 101 105</b>	<b>1 269 839</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

139 256 000

2022-12-31

139 256 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Carl-Johan Algotsson  
Ordförande

---

Ingrid Selenius  
Styrelseledamot

---

Jenny Fjärstedt  
Vice Ordförande

---

Krister Ekman  
Styrelseledamot

---

Lars-Erik Blom  
Styrelseledamot

---

Maria Sandman  
Styrelseledamot

---

Nils Hällegård  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 18:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 10:24

DOCUMENT ID:

HyXGpCp67R

ENVELOPE ID:

HJG6RTa7A-HyXGpCp67R

DOCUMENT NAME:

Brf Tryckaren, Uppsala, 769616-5567 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Katarina Clasdotter Selenius ingrid@brftryckaren.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:50 24.05.2024 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/07) IP: 84.55.85.167
2. Jenny Fjärstedt jenny@brftryckaren.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:59 24.05.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/21) IP: 84.55.85.221
3. NILS HÄLLEGARD nisse@brftryckaren.se	Signed Authenticated	24.05.2024 12:02 24.05.2024 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/06) IP: 84.55.85.134
4. KRISTER EKMAN krister@brftryckaren.se	Signed Authenticated	24.05.2024 12:04 24.05.2024 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/13) IP: 217.211.72.186
5. EBBA MARIA LINNÉA SANDMAN maria@brftryckaren.se	Signed Authenticated	24.05.2024 12:23 24.05.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/04) IP: 84.55.85.139
6. Lars-Erik Blom lars-erik@brftryckaren.se	Signed Authenticated	24.05.2024 13:19 24.05.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/02) IP: 95.193.161.104
7. Ralph Carl Johan Algotsson carl-johan@brftryckaren.se	Signed Authenticated	24.05.2024 15:47 24.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/02) IP: 217.213.149.252
8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 18:41 24.05.2024 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 4.245.118.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tryckaren, Uppsala för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 18:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 10:24

DOCUMENT ID:

SkWG6ATpmC

ENVELOPE ID:

BygzpATa70-SkWG6ATpmC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	24.05.2024 18:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03)
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	24.05.2024 18:42	Low	IP: 4.245.118.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed