

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

#### 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 genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

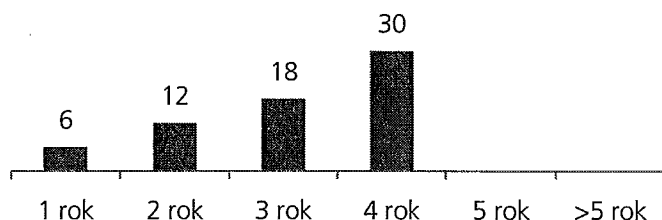
Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 6 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5394 kvadratmeter, varav 5394 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	JM
Hiss	Kone Hisservice
Städning	Samhall

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 66 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Katarina Holm Claesson	Ledamot
Kenneth Pettersson	Ledamot
Göran Klasén	Ledamot
Vollmer Bornfim	Ledamot

Dennis Hultgren                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Marianne Stohr                      Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
AB

### Valberedning

Ulla Borggren                      Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-11.

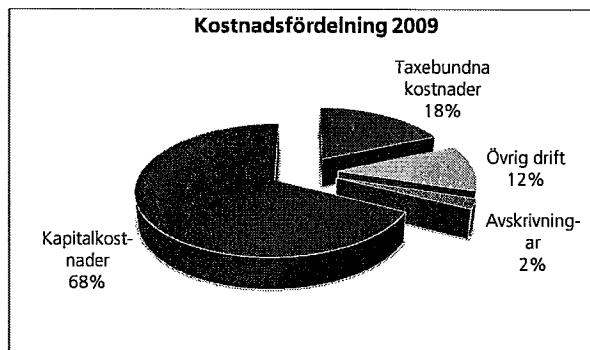
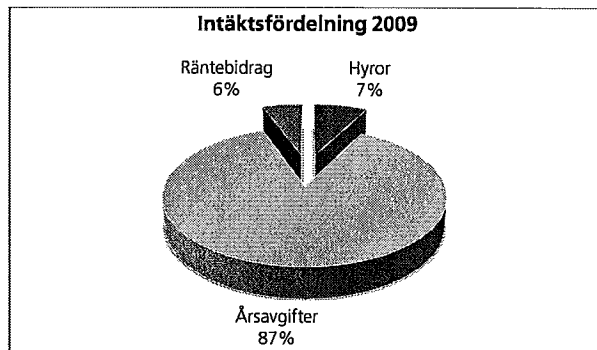
### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Utrymningstejp monterad i trappuppgångar
- Skrivit om lån
- Gjort engångsamortering på 600 000 kr
- Skrivit avtal rörande Fastighetsförvaltning med Upplands Boservice
- Skrivit avtal rörande städning med Samhall
- Skrivit avtal rörande hisservice med Kone Hisservice
- Garantibesiktning genomförd
- Uppdaterat lägenhetsbeteckningar

### Föreningens ekonomi

Enligt ekonomisk plan skulle årsavgifterna höjts med 2,5% 2010 vilket inte gjordes p g a nytecknade fördelaktiga avtal inom förvaltning.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter	719 kr
Räntebidrag	46 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Taxebundna kostnader	147 kr
Övrig drift	93 kr
Avskrivningar	20 kr
Kapitalkostnader	543 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5394 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	701
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 848	10 968
Elkostnad/kvm totalyta	23	20
Värmekostnad/kvm totalyta	90	77
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	23

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

**Dispositionsförslag**

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 936
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	173 135
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>312 071</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 850
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>177 221</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 215 324	4 126 458
Övriga rörelseintäkter		160	17 320
		<b>4 215 484</b>	<b>4 143 778</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-272 312	-178 013
Reparationer		-2 931	-15 798
Taxebundna kostnader		-791 466	-723 365
Övriga driftskostnader		-43 244	-43 717
Fastighetsskatt		0	189
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-137 985	-168 048
Personalkostnader		-46 013	-19 700
Avskrivningar		-107 302	-97 547
		<b>-1 401 253</b>	<b>-1 245 999</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 814 231</b>	<b>2 897 779</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 792	56 963
Räntekostnader		-2 926 527	-2 977 413
Räntebidrag		248 971	346 422
		<b>-2 674 764</b>	<b>-2 574 028</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>139 467</b>	<b>323 751</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-531	-15 766
		<b>-531</b>	<b>-15 766</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>138 936</b>	<b>307 985</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	137 342 151	137 449 453
	<b>137 342 151</b>	<b>137 449 453</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>137 342 151</b>	<b>137 449 453</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	118
Övriga fordringar	0	84 593
Förutbetalda kostnader	Not 4	59 584
Upplupna räntebidrag		18 672
	<b>78 256</b>	<b>121 179</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 927	733 482
SBC klientmedel i SHB	639 751	277 281
	<b>642 678</b>	<b>1 010 763</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>720 934</b>	<b>1 131 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>138 063 085</b>	<b>138 581 395</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		39 504 000	39 504 000
Upplåtelseavgifter		38 843 000	38 843 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	134 850	0
		<b>78 481 850</b>	<b>78 347 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		173 135	0
Årets resultat		138 936	307 985
		<b>312 071</b>	<b>307 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>78 793 921</b>	<b>78 654 985</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	58 465 083	59 116 263
		<b>58 465 083</b>	<b>59 116 263</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	48 394	42 652
Leverantörsskulder		88 548	138 129
Skatteskulder		16 297	78 638
Upplupna kostnader	Not 8	330 279	273 447
Förutbetalda avgifter och hyror		320 563	277 281
		<b>804 081</b>	<b>810 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>138 063 085</b>	<b>138 581 395</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	59 200 000	59 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan på 100 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,11%	0,10%

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

<b>Not 1</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 877 824	3 779 103
Hysesintäkter	337 500	347 355
	<b>4 215 324</b>	<b>4 126 458</b>

<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	244 010	172 500
Hissbesiktning	5 160	0
Gård	5 494	5 513
Förbrukningsmateriel	6 179	0
Brandskydd	11 469	0
	<b>272 312</b>	<b>178 013</b>

<b>Reparationer</b>		
Lås	2 931	0
Övrigt	0	15 798
	<b>2 931</b>	<b>15 798</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	122 806	106 848
Värme	484 088	413 142
Vatten	120 726	124 626
Sophämtning/renhållning	63 846	78 749
	<b>791 466</b>	<b>723 365</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	42 945	30 979
Kabel-TV	0	12 738
Bredband	299	0
	<b>43 244</b>	<b>43 717</b>

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>-189</b>
----------------------------------------	----------	-------------

	2009	2008
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 250	0
Tele och datakommunikation	11 880	0
Juridiska åtgärder	1 250	0
Övriga förluster	20 875	0
Revisionsarvode extern revisor	31 625	13 375
Föreningskostnader	1 610	0
Förvaltningsarvode	61 808	62 625
Förvaltningsarvodena övriga	4 156	48 053
Administration	3 531	7 157
Övriga driftskostnader	0	36 838
	<b>137 985</b>	<b>168 048</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	35 000	15 000
Sociala kostnader	11 013	4 700
	<b>46 013</b>	<b>19 700</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	107 302	97 547
	<b>107 302</b>	<b>97 547</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 401 253**                      **1 245 999**

**Not 3**

**2009-12-31**                      **2008-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	137 547 000	137 547 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>137 547 000</b>	<b>137 547 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-97 547	0
Årets avskrivningar enligt plan	-107 302	-97 547
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-204 849</b>	<b>-97 547</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**137 342 151**                      **137 449 453**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 40 000 000                      40 000 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	64 000 000	64 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

g



<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	10 873	10 326
Vatten	10 253	0
Förvaltningsarvode	15 873	0
Sophämtning	19 615	0
Internetabonnemang	2 970	0
	<b>59 584</b>	<b>10 326</b>

**Not 5**  
**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	39 504 000	0	0	39 504 000
Upplåtelseavgifter	38 843 000	0	0	38 843 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	134 850	0	134 850	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>78 481 850</b>	<b>0</b>	<b>134 850</b>	<b>78 347 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	173 135	0	173 135	0
Årets resultat	138 936	138 936	-307 985	307 985
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>312 071</b>	<b>138 936</b>	<b>-134 850</b>	<b>307 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>78 793 921</b>	<b>138 936</b>	<b>0</b>	<b>78 654 985</b>

<b>Not 6</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reservering enligt stämmobeslut	134 850	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>134 850</b>	<b>0</b>


<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
Swedbank Hyp AB (Spintab)	3,370 %	8 474 278	17 587 786	2013-09-25
Swedbank Hyp AB (Spintab)	5,070 %	17 574 278	17 587 786	2010-12-20
Swedbank Hyp AB (Spintab)	4,960 %	7 489 038	7 494 795	2012-12-20
Swedbank Hyp AB (Spintab)	5,110 %	16 475 883	16 488 548	2012-12-20
Swedbank Hyp AB (Spintab)	1,290 %	8 500 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>58 513 477</b>	<b>59 158 915</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-48 394</b>	<b>-42 652</b>	
		<b>58 465 083</b>	<b>59 116 263</b>	


**Not 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
El	13 725	12 694
Extern revisor	25 000	17 500
Arvoden	35 000	15 000
Sociala avgifter	11 000	4 700
Ränta	167 710	223 378
Reparationer fastighetsskötsel	2 931	0
Förbrukningsmaterial	4 695	175
Fjärrvärme	70 218	0
	<b>330 279</b>	<b>273 447</b>

UPPSALA den 22/4 2010

  
Vollmer Bomfim  
Ledamot

  
Katarina Holm Claesson  
Ledamot

  
Göran Klasén  
Ledamot

  
Kenneth Pettersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2010  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Marianne Stohr  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

Org nr 769614-0891

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 27 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Marianne Stohr  
Auktoriserad revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2010</b>	<b>Utfall 2009</b>	<b>Budget 2009</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 877 000	3 877 824	3 877 000
Hyror garage	340 000	337 500	340 000
Övriga intäkter	0	160	2 000
	<b>4 217 000</b>	<b>4 215 484</b>	<b>4 219 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-145 000	-244 010	-230 000
Städning entreprenad	-70 000	0	0
Hissbesiktning	-5 000	-5 160	0
Gård	-5 000	-5 494	-5 000
Serviceavtal	0	0	-30 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 179	-10 000
Brandskydd	0	-11 469	0
	<b>-230 000</b>	<b>-272 312</b>	<b>-275 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Lås	0	-2 931	0
Övrigt	-15 000	0	-15 000
	<b>-15 000</b>	<b>-2 931</b>	<b>-15 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-115 000	-122 806	-150 000
Värme	-460 000	-484 088	-460 000
Vatten	-129 000	-120 726	-133 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-63 846	-62 000
	<b>-784 000</b>	<b>-791 466</b>	<b>-805 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 000	-42 945	-42 000
Bredband	0	-299	-12 000
	<b>-45 000</b>	<b>-43 244</b>	<b>-54 000</b>
<b>Administrativa kostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 250	-1 000
Tele och datakommunikation	-12 000	-11 880	-4 000
Juridiska åtgärder	-1 000	-1 250	0
Övriga förluster	0	-20 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-31 625	-18 000
Föreningskostnader	0	-1 610	0
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 808	-64 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	-4 156	0
Administration	-4 000	-3 531	-4 000
	<b>-104 000</b>	<b>-137 985</b>	<b>-91 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-35 000	-35 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-11 013	-5 000
	<b>-46 000</b>	<b>-46 013</b>	<b>-20 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2010</b>	<b>Utfall 2009</b>	<b>Budget 2009</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-117 000	-107 302	-107 000
	<b>-117 000</b>	<b>-107 302</b>	<b>-107 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 341 000</b>	<b>-1 401 253</b>	<b>-1 367 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 876 000</b>	<b>2 814 231</b>	<b>2 852 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	2 000	2 027	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	765	0
Låneräntor	-2 520 000	-2 922 093	-2 978 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 112	0
Övriga räntekostnader	0	-3 322	0
Räntebidrag	174 000	248 971	249 000
	<b>-2 344 000</b>	<b>-2 674 764</b>	<b>-2 729 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>532 000</b>	<b>139 467</b>	<b>123 000</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-1 000	-531	0
	<b>-1 000</b>	<b>-531</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>531 000</b>	<b>138 936</b>	<b>123 000</b>