



BRF SEDELPRESSEN ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769621-7392

Styrelsen för Brf Sedelpressen

Org.nr: 769621-7392

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Sedelpressen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banken 2 i Stockholms kommun. Föreningen innehar mark med tomträtt, den årliga avgälden är från och med 2017-07-01 84 900 kr och gäller en period om 10 år.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	21	1 092
Hysesrätter	3	156
Lokaler	1	94

Föreningens fastighet är byggd 1946 med värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %. Även under 2019 höjs avgifterna med 2 %.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	El	Byta armaturer och kabeldragning i alla trappuppgångar och i tvättstugan.
2019	Värme	Ev byta värmepump, undersökning pågår.
2021	Byggnad	Fasadrenovering, byte av fönster samt kontroll av balkonger.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Vind	Tilläggsisolering
2013	Fönster	Målning (baksidan)
2011	Balkonger	Renovering
2009	Fönster	Målning (framsidan)
2007	Tvättstuga	Renovering
2002	Stammar	Utbyte av stammar

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Vid stämman deltog 9 personer varav 7 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-08-30 för en andra röstning av nya stadgar. 8 personer närvarande varav samtliga var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för Brf Sedelpressen

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sanna Johansson	Ordförande
Barbro Eriksson	Sekreterare
Sara Hultqvist	Ledamot
Catarina Jakobsson	Ledamot
Sten Palmlöf	Suppleant
Marija Milutinovic	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marija Milutinovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sanna Johansson och Catarina Jakobsson. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Ella Berger	Föreningsvald ordinarie
Axel Holmström	Föreningsvald suppleant
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Sanna Johansson.

Valberedning

Valberedningen består av Gustav Wallin och Ulrika Nordgren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 25 (26) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 3 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	817	793	752	731	682
Totala intäkter kr/kvm	923	889	888	855	791
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	259	158	183	70	-35
Belåning, kr/kvm	7 145	7 169	7 169	7 177	7 190
Räntekänslighet	11%	11%	12%	12%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	471	475	457	460	471
Energikostnader kr/kvm	237	224	220	208	225



Förvaltningsberättelse för Brf Sedelpressen

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 239	1 193	1 192	1 147	1 062
Resultat efter finansiella poster	37	-97	-64	-265	-401
Soliditet	75%	75%	73%	73%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 238 642
Rörelsekostnader	- 1 106 010
Finansiella poster	- 95 375
Årets resultat	37 257
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 309 696
Årets sparande	346 953
Årets sparande per kvm total yta	259





Förvaltningsberättelse för Brf Sedelpressen

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 440 348	1 368 079	164 307	-842 647	-97 400
Reservering till fond 2018			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond 2018			0	0	
Balanserad i ny räkning				-97 400	97 400
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					37 257
Belopp vid årets slut	29 440 348	1 368 079	464 307	-1 240 046	37 257

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-940 046
Årets resultat	37 257
Reservering till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-1 202 790

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 202 790
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Sedelpressen**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 238 642	1 192 837
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-632 606	-636 883
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 823	-100 080
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 885	-152 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 696	-309 696
Summa rörelsekostnader		-1 106 010	-1 198 913
Rörelseresultat		132 632	-6 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 826	3 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-99 201	-94 812
Summa finansiella poster		-95 375	-91 324
Årets resultat		37 257	-97 400

**Brf Sedelpressen****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

35 561 557

35 561 557

35 871 253

35 871 253

Summa anläggningstillgångar

35 561 557

35 871 253

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 895

0

Övriga fordringar

Not 8

4 153 629

3 672 405

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

55 032

47 714

4 210 556

3 720 119

Kortfristiga placeringar

Not 10

250 000

250 000

Kassa och bank

Not 11

783

182 161

Summa omsättningstillgångar

4 461 339

4 152 280

Summa tillgångar**40 022 896****40 023 533**

**Brf Sedelpressen****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 808 427

30 808 427

Yttre underhållsfond

464 307

164 307

31 272 734

30 972 734

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 240 046

-842 647

Årets resultat

37 257

-97 400

-1 202 790

-940 046

Summa eget kapital

30 069 944

30 032 688

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 459 426

9 620 451

9 459 426

9 620 451

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

128 820

0

Leverantörsskulder

51 066

56 448

Skatteskulder

5 643

9 542

Övriga skulder

Not 14

202

202

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

307 795

304 202

493 526

370 394

Summa skulder

9 952 952

9 990 845

Summa eget kapital och skulder**40 022 896****40 023 533**

**Brf Sedelpressen**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	37 257	-97 400
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	309 696	309 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	346 953	212 296
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 920	-7 091
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 688	-13 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	332 345	191 484
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-32 205	0
Inbetalda insatser	0	2 770 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-32 205	2 770 000
Årets kassaflöde	300 140	2 961 484
Likvida medel vid årets början	4 098 161	1 136 676
Likvida medel vid årets slut	4 398 300	4 098 161

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Brf Sedelpressen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fördringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Brf Sedelpressen**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	892 458	865 737
Årsavgifter el	3 600	2 400
Hyror	336 254	352 702
Övriga intäkter	18 330	13 133
Bruttoomsättning	1 250 642	1 233 972
Avgifts- och hyresbortfall	-12 000	-41 134
Hyresförluster	0	-1
	1 238 642	1 192 837
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	63 793	63 754
Reparationer	2 485	37 972
El	25 115	19 412
Uppvärmning	246 767	236 720
Vatten	49 474	47 245
Sophämtning	16 576	18 213
Fastighetsförsäkring	25 807	23 779
Kabel-TV och bredband	17 176	6 439
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 109	35 020
Förvaltningsarvoden	57 024	52 739
Tomträttsavgäld	84 900	79 100
Övriga driftkostnader	7 380	16 490
	632 606	636 883
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 544	4 236
Administrationskostnader	5 822	14 973
Extern revision	15 750	19 313
Konsultkostnader	207	61 558
Medlemsavgifter	500	0
	32 823	100 080
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	99 500	115 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	29 385	35 255
	130 885	152 255
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 896	1 289
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 206	1 268
Övriga ränteintäkter	724	930
	3 826	3 488
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	99 201	94 809
Övriga räntekostnader	0	3
	99 201	94 812



Brf Sedelpressen

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 163 469	37 163 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 163 469	37 163 469
 Ingående avskrivningar	-1 292 216	-982 520
Årets avskrivningar	-309 696	-309 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 601 912	-1 292 216
 Utgående redovisat värde	35 561 557	35 871 253
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	246 000	246 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	100 000
Summa taxeringsvärde	19 346 000	19 346 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 112	6 405
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 147 355	3 665 838
Placeringskonto HSB Stockholm	162	162
	4 153 629	3 672 405
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	54 904	47 572
Upplupna intäkter	128	142
	55 032	47 714
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	250 000	250 000
	250 000	250 000
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	243	1 604
SBAB	540	180 557
	783	182 161

**Brf Sedelpressen**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788728448	1,45%	2021-06-16	3 200 000	0
Nordea Hypotek	39788728456	0,90%	2019-06-19	3 200 000	0
Nordea Hypotek	39788848931	0,78%	2019-07-12	3 188 246	128 820
				9 588 246	128 820

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 459 426

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 944 146

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 11 000 000 11 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	128 820	0
	<u>128 820</u>	<u>0</u>

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	202	202
	<u>202</u>	<u>202</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

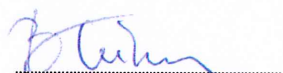
Upplupna räntekostnader	22 097	21 357
Förutbetalda hyror och avgifter	84 960	86 938
Övriga upplupna kostnader	200 738	195 907
	<u>307 795</u>	<u>304 202</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

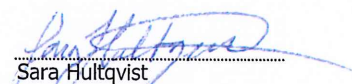
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-03-20

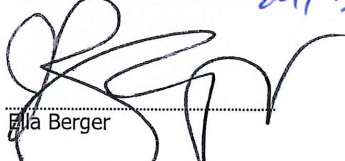

Barbro Eriksson

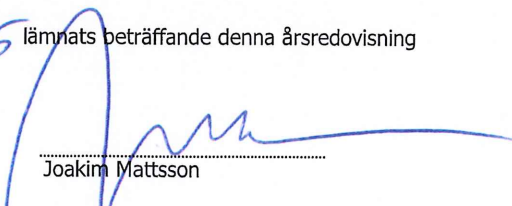

Sanna Johansson


Catarina Jakobsson


Sara Hultqvist

Vår revisionsberättelse har 2019-03-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Julia Berger
Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sedelpressen, org.nr. 769621-7392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sedelpressen för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 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 på fel, 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 fel, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sedelpressen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

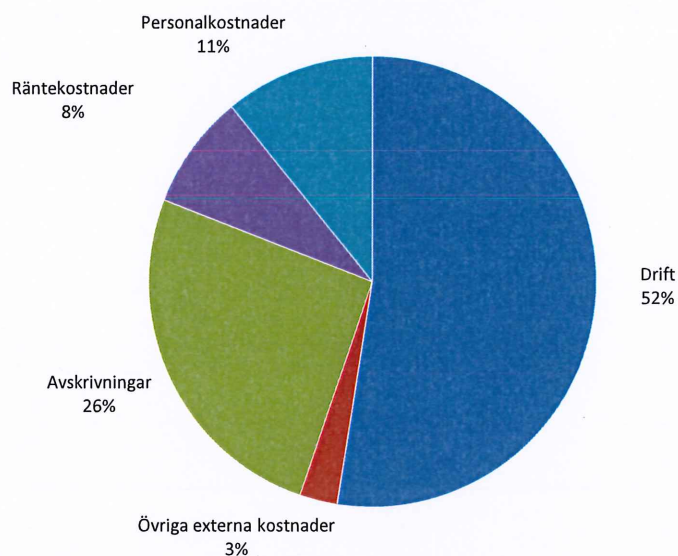
Stockholm den 25 / 3 2019

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

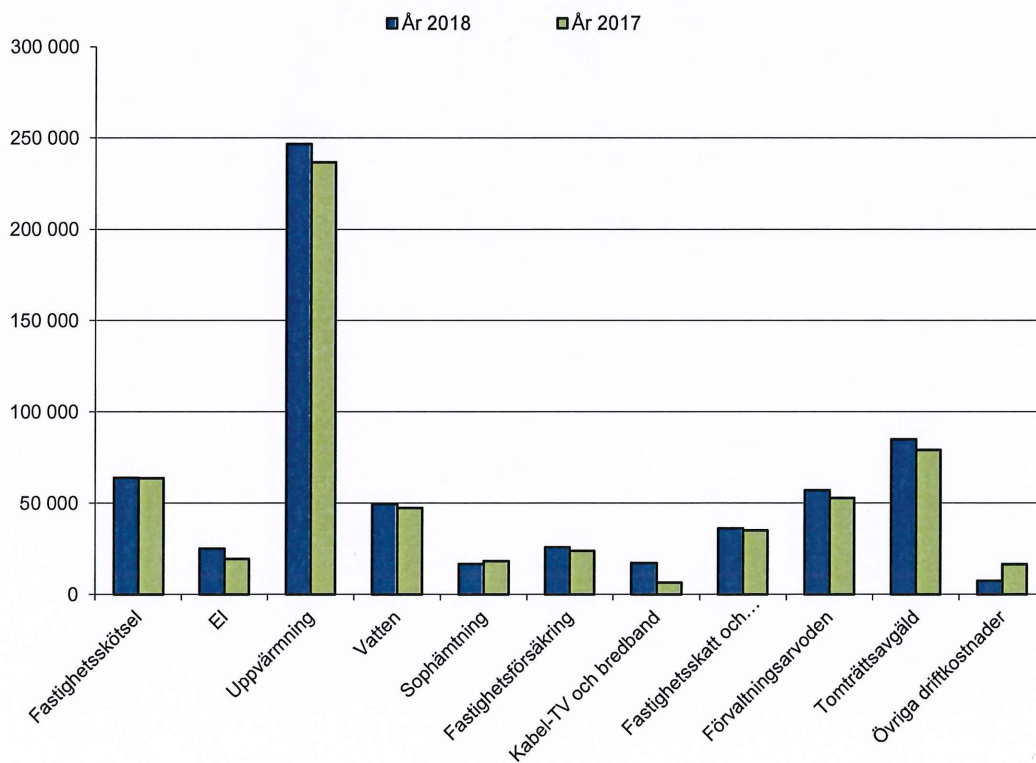
Ella Berger
Av föreningen vald revisor

Brf Sedelpressen

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor