Riksbyggen

Årsredovisning

BRF HEKTOGRAFEN 2
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 769616-8918

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF HEKTOGRAFEN 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars Sjöberg	Ordförande
Akram Wirdi	Vice ordförande
Tony Nilsson	Sekreterare
Linda Long	Ledamot
Monica Husén	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Barbro Östbye
Tina Österlund
Vanja Andersson

I tur att avgå är: Lars Sjöberg, Tony Nilsson och Monica Husén.

Ordinarie revisorer

Sylvia Wellroth	Föreningsrevisor
Torbjörn Larsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Mehmed Amunan
KPMG AB

Valberedning

Enes Ziga (sammankallande)
Kenneth Johansson och Emma Wikblom

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Hektografen 3 (del av) i Stockholms kommun, Vällingby. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Duvedsvägen 1-7, 11-17 och Härjedalsgatan 39-41.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m 2015 med en årlig avgäld på 269 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
10	39	17	12	78

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	8	-

Total tomtarea:	5 220 kvm
Bostadsarea bostadsrätt	4 360 kvm
Bostadsarea hyresrätt	614 kvm
Total lokalarea:	629 kvm

Årets taxeringsvärde	58 747 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 988 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget betalas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 225 tkr och planerat underhåll för 1 013 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

År 2019 kan fasader och tak behöva åtgärdas till en kostnad av 6 450 000 kronor. I den ekonomiska planen har man räknat med att lån ska tas upp för att täcka kostnaden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 december 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

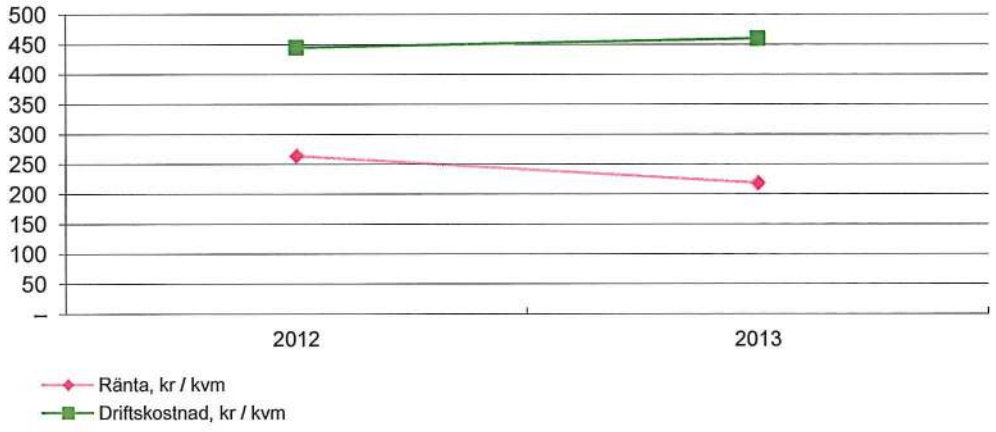
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 113 kvm, vilket motsvarar 2,01 procent av fastighetens totalyta.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 138	4 200
Årets resultat	- 913	- 486
Resultat efter fondförändringar	- 100	- 104
Balansomslutning	92 318	94 515
Soliditet %	69%	67%
Likviditet %	915%	309%
Driftskostnad, kr / kvm	460	445
Ränta, kr / kvm	219	264
Underhållsfond, kr / kvm	628	813
Lån, kr / kvm	5 613	6 012

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2% från 1 juli 2013.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningen har under året sålt en hyresrätt. Av föreningens 78 lägenheter är 68 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Avtal
Föreningen har bl.a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Leynas städ AB	Lokalvård
JG Trädgårdsentreprenad	Yttre skötsel
ComHem	Kabeltv
Fortum	El
Renhållningsförvaltningen	Sopor

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-939 449
Årets resultat före fondförändring	-913 425
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 013 451
Summa underskott	-1 039 423

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-1 039 423

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 737 670	3 707 808
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 13 194	- 10 340
Bränsleavgifter		18 980	27 744
Övriga förvaltningsintäkter	3	394 858	475 264
		4 138 314	4 200 476
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 224 895	- 299 075
Planerat underhåll	5	-1 013 451	- 636 871
Fastighetsavgift/skatt		- 125 850	- 129 815
Driftkostnader	6	-2 292 772	-2 217 808
Övriga kostnader	7	- 81 039	- 12 114
Personalkostnader	8	- 56 177	- 60 786
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 336 344	- 294 072
		-4 130 529	-3 650 540
Rörelseresultat		**7 785**	**549 936**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	168 934	282 266
Räntekostnader		-1 090 145	-1 317 904
		- 921 211	-1 035 638
Resultat efter finansiella poster		**- 913 425**	**- 485 702**
Årets resultat		**- 913 425**	**- 485 702**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 013 451	581 821
Resultat efter fondförändring		**- 99 974**	**- 103 881**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	84 501 961	84 805 495
Inventarier, verktyg och installationer	12	23 430	31 240
		84 525 391	84 836 735
Summa anläggningstillgångar		**84 525 391**	**84 836 735**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 077	11 192
Kundfordringar		6 958	83 408
Skattefordringar		34 177	297 868
Övriga fordringar	13	285 610	748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	153 416	191 788
		491 239	585 005
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 000 000	4 600 000
Kassa och bank			
Bankmedel	16	3 539 565	3 405 641
Avräkning med Swedbank		761 992	1 087 412
		4 301 556	4 493 052
Summa omsättningstillgångar		**7 792 795**	**9 678 057**
SUMMA TILLGÅNGAR		**92 318 186**	**94 514 792**

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		59 043 833	58 506 474
Upplåtelseavgifter		2 327 022	1 864 381
Underhållsfond		3 133 011	3 946 462
		64 503 866	64 317 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 939 449	- 890 618
Årets resultat		- 913 425	- 485 702
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 013 451	636 871
		-1 039 423	- 939 449
Summa eget kapital		**63 464 443**	**63 377 868**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	28 002 435	28 002 435
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		0	1 992 838
Leverantörsskulder		153 200	110 310
Skatteskulder		250 086	222 223
Övriga kortfristiga skulder		1 199	310 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	446 823	498 824
		851 308	3 134 489
Summa skulder		**28 853 743**	**31 136 924**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**92 318 186**	**94 514 792**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Progressiv	0,25% år 1 med ökning varje år
Inventarier	Rak	5

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-06-30	2012-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 691 464	2 559 437
Hyror, bostäder	647 000	756 582
Hyror, lokaler	331 193	325 837
Hyror, garage	68 013	65 952
	3 737 670	3 707 808
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 7 657	- 6 218
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 476	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 061	- 4 122
	- 13 194	- 10 340
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	1 104	1 472
Övriga lokalintäkter	381 000	392 500
Övriga avgifter	12 414	18 472
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	62 500
Inkassointäkter	160	320
Övriga rörelseintäkter	180	0
	394 858	475 264
Not 4 Reparationer		
Bostäder	5 648	25 015
Tvättstugor	45 512	64 431
Gemensamma utrymmen	22 823	43 096
Installationer	988	0
Vatten/Avlopp	14 596	13 037
Värme	3 934	11 682
Ventilation	0	22 500
Elinstallationer	17 247	55 079
Tele/TV/Porttelefon	0	6 908
Övriga installationer	17 836	38 957
Övriga installationer	0	1 827
Huskropp	59 842	16 543
Gårdar och grönanläggningar	36 469	0
	224 895	299 075

	2013-06-30	2012-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen	442 590	300 796
Tvättstugor	122 775	0
Ventilation	280 122	0
Elinstallationer	93 788	0
Huskroppar	74 176	336 075
	1 013 451	636 871

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	57 132	33 915
Arvode förvaltning	114 715	66 530
Kabel-TV	20 386	20 360
IT-kostnader	51 744	46 446
Juridiska kostnader	200	640
Revisionsarvode, externt	32 950	49 775
Övriga förvaltningskostnader	21 333	13 674
Fastighetsskötsel	37 707	35 067
Trädgårdsskötsel	57 685	67 488
Bevakningskostnader	12 157	0
Städ	116 053	157 357
Snöröjning	98 472	54 611
Förbrukningsmateriel	18 458	1 802
Vatten	152 248	159 795
El	132 592	123 023
Uppvärmning	1 036 241	1 075 986
Sophantering	80 399	59 039
	2 292 772	2 217 808

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	3 200	3 025
Telefon och porto	328	8 989
Köpta tjänster	3 071	0
Konsultarvoden	67 315	0
Bankkostnader	0	100
Övriga externa kostnader	7 125	0
	81 039	12 114

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	34 400	43 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 472	0
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	42 872	46 250
Sociala kostnader	13 305	14 536
	56 177	60 786

	2013-06-30	2012-06-30

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	295 909	253 637
Fjärrvärmecentral	32 625	32 625
Miljöskåp	7 810	7 810
	336 344	294 072

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	85 258	194 083
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	645	1 040
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	76 476	87 043
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	100
Övriga ränteintäkter	6 555	0
	168 934	282 266

Not 11 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 503 353	84 503 353
Fjärrvärmecentral	652 500	0
Försäljningskostnader lägenheter	147 250	97 250
	85 303 103	84 600 603
Årets anskaffningar		
Försäljningskostnader lägenheter	25 000	50 000
Fjärrvärmecentral	0	652 500
	25 000	702 500
Summa anskaffningsvärden	85 328 103	85 303 103
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 464 983	- 211 346
Standardförbättringar	- 32 625	0
	- 497 608	- 211 346
Årets avskrivning byggnader	- 295 909	- 253 637
Årets avskrivning standardförbättringar	- 32 625	- 32 625
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 826 142	- 497 608
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 501 961	84 805 495
Varav		
Byggnader	83 914 711	84 185 620
Standardförbättringar	587 250	619 875
Taxeringsvärden		
bostäder	55 600 000	53 600 000
lokaler	3 147 000	2 388 000
Totalt taxeringsvärde	58 747 000	55 988 000
varav byggnader	*40 241 000*	*37 388 000*

	2013-06-30	2012-06-30

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Miljöskåp	39 050	0
	39 050	0
Årets anskaffningar		
Miljöskåp	0	39 050
	0	0
Summa anskaffningsvärden	39 050	39 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Miljöskåp	- 7 810	0
	- 7 810	0
Årets avskrivningar		
Miljöskåp	- 7 810	- 7 810
	- 7 810	- 7 810
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 15 620	- 7 810
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 430	31 240
Varav		
Miljöskåp	23 430	31 240

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	159 378	748
Momsfordringar	42 832	0
Andra kortfristiga fordringar	83 400	0
	285 610	748

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	45 899	98 093
Förutbetalda försäkringspremier	20 087	16 958
Förutbetalda driftkostnader	10 675	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 169	5 151
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 511	8 511
Förutbetald tomträttsavgäld	63 075	63 075
	153 416	191 788

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	4 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,00	2013-07-10
30 dagar	1 000 000	2,00	2013-07-10
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-07-15

	2013-06-30	2012-06-30

Not 16 Bankmedel

Placeringskonto i SBAB	3 539 565	3 405 641
	3 539 565	3 405 641

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 864 381	58 506 474	3 946 462	- 453 747	- 485 702
Disposition enl årsstämmobeslut				- 485 702	485 702
Avsättning till underhållsfond			200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 013 451	1 013 451	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	462 641	537 359			
Årets resultat					- 913 425
Vid årets slut	2 327 022	59 043 833	3 133 011	- 125 998	- 913 425

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	28 002 435	29 995 273
Avgår nästa års amortering	0	-1 992 838
Skuld vid årets slut	28 002 435	28 002 435

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,29%	2013-08-14	10 000 000			10 000 000
SBAB	3,64%	2012-11-01	1 995 273		1 995 273	
SBAB	4,00%	2015-08-14	9 000 000			9 000 000
SBAB	4,39%	2017-08-14	9 000 000			9 000 000
			29 995 273		**1 995 273**	**28 000 000**

	2013-06-30	2012-06-30

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	6 642	7 066
Upplupna vattenavgifter	11 636	61 149
Upplupna värmekostnader	28 343	42 428
Upplupna kostnader för renhållning	822	0
Upplupna revisionsarvoden	33 000	37 900
Upplupna styrelsearvoden	53 632	60 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 440	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 308	281 561
	446 823	498 824

Vällingby 2013-10-15

Lars Sjöberg

Akram Wirdi

Tony Nilsson

Linda Long

Monica Husén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-11-12

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Sylvia Wellroth
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hektografen 2, org. nr 769616-8918

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hektografen 2 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utför revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Hektografen 2s finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hektografen 2 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 november 2013

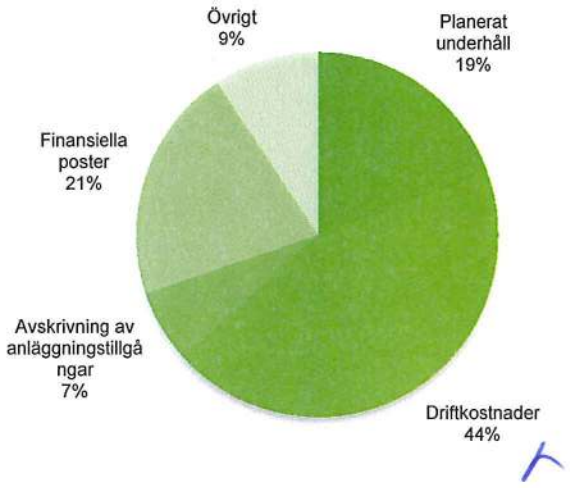
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

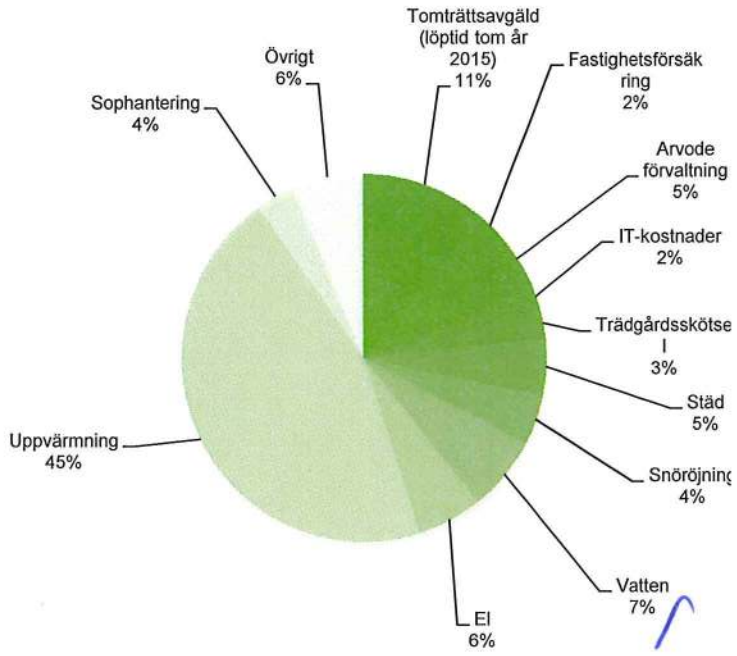
Sylvia Wellroth
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	224 895	299 075
Planerat underhåll	1 013 451	636 871
Fastighetsavgift/skatt	125 850	129 815
Driftkostnader	2 292 772	2 217 808
Övriga kostnader	81 039	12 114
Personalkostnader	56 177	60 786
Avskrivning av anläggningstillgångar	336 344	294 072
Finansiella poster	1 090 145	1 317 904
Summa kostnader	**5 220 674**	**4 968 444**



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	57 132	33 915
Arvode förvaltning	114 715	66 530
Kabel-TV	20 386	20 360
IT-kostnader	51 744	46 446
Juridiska kostnader	200	640
Revisionsarvode, externt	32 950	49 775
Övriga förvaltningskostnader	21 333	13 674
Fastighetsskötsel	37 707	35 067
Bevakningskostnader	12 157	0
Trädgårdsskötsel	57 685	67 488
Städ	116 053	157 357
Snöröjning	98 472	54 611
Förbrukningsmateriel	18 458	1 802
Vatten	152 248	159 795
El	132 592	123 023
Uppvärmning	1 036 241	1 075 986
Sophantering	80 399	59 039
Summa driftkostnader	**2 292 772**	**2 217 808**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	4974	4974
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	11	7
Arvode förvaltning	23	13
Kabel-TV	4	4
IT-kostnader	10	9
Revisionsarvode, externt	7	10
Övriga förvaltningskostnader	4	3
Fastighetsskötsel	8	7
Trädgårdsskötsel	12	14
Bevakningskostnader	2	0
Städ	23	32
Snöröjning	20	11
Förbrukningsmateriel	4	0
Vatten	31	32
El	27	25
Uppvärmning	208	216
Sophantering	16	12
Summa driftkostnader	**410**	**395**

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF HEKTOGRAFEN 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HEKTOGRAFEN 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet