
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Hektografen 2
Org nr: 769616-8918



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hektografen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vällingby, Stockholms kommun.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de s k K1, K2 och K3). Tidigare har föreningen tillämpat K2 men från räkenskapsår 2016-2017 tillämpas K3-regelverket. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta medför att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från tidigare årsredovisningar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Hektografen 3 i Stockholm Kommun. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Duvedsvägen 1-7, 11-17 och Härjedalsgatan 39-41 i Vällingby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025 med en årlig avgäld på 307 900 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Antal
12	39	15	12	78

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage
6	10	8

Total tomtarea 5 220 m²

Total bostadsarea 4 974 m²

Varav hyresrätter 327 m²

Total lokalarea 596 m²

Årets taxeringsvärde	71 180 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 599 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,26 % av föreningens nettoomsättning.
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 113 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, driftövervakning	Riksbyggen
Lokalvård	MLN Office AB
Yttre skötsel, snöröjning	JG Trädgårdsentreprenad
Kabel-TV, bredband & telefoni	ComHem
Anslutningsnät bredband	Stokab AB
El	Energikundservice AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Sopor	Stockholm Vatten AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 409 tkr och planerat underhåll för 441 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019-04-03 visar på ett underhållsbehov på 24 951 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 495 tkr.

I och med övergång till K3 regelverket kommer en hel del av de åtgärder som finns med i planen att bokföras som investeringar. Avsättningen till underhållsfonden har också minskat till 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	441
Planerat underhåll	År
Termostatventiler, radiatorer	2020
Fasader, fönster, balkonger	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Sjöberg	Ordförande	2019
Tony Nilsson	Sekreterare	2019
Sylvia Wellroth	Vice ordförande	2020
Akram Wirdi	Ledamot	2020
Robert Dackéus	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Östbye	Suppleant	2020
Leif Lengmo	Suppleant	2020
Adam Knutsson	Suppleant	2019
Monica Husén	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Emma Wikblom	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Kenneth Johansson	Sammanställande	Stämman
Maria Söderström		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Brf Hektografen 2 moderniserat och miljöanpassa belysningen i tvättstugan samt trapphusbelysningen i husen Duvedsvägen 11-17. Vi har utfört en energideklaration av våra fastigheter, detta utförs med en intervall om 10 år. Hemsidan har uppdaterats under året med en tydligare struktur samt där en av nyheterna är bokning av tvättstugan och övernattningslägenheten, detta kan nu ske digitalt. Vi har även satt in ett nytt självreglerande expansionskärl i undercentralen Härjedalsgatan 41. Vid vårstädningen i maj rensades cyklar bort ur källarna då det inte fanns någon ägare till dessa.

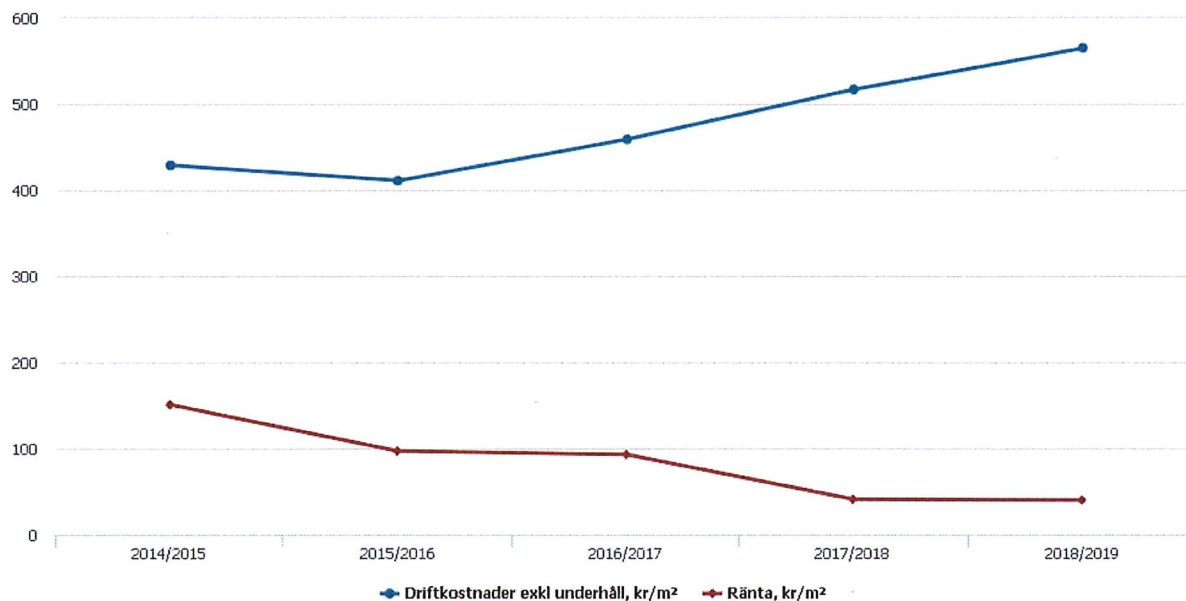
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 665 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 100	4 105	3 850	3 818	3 769
Resultat efter finansiella poster	-1 119	-869	-1 329	-2 237	-946
Soliditet %	73	73	73	74	74
Likviditet %	401	433	401	892	950
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	565	517	459	411	429
Ränta, kr/m²	40	41	93	97	151
Lån, kr/m²	4 070	4 081	4 090	4 096	4 099

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 872 989	5 772 866	2 157 188	-5 238 604	-869 496
Disposition enl. årsstämmobeslut				-869 496	869 496
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-441 075	441 075	
Årets resultat					-1 119 140
Vid årets slut	62 872 989	5 772 866	2 216 113	-6 167 025	-1 119 140

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-6 108 100
Årets resultat	-1 119 140
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	441 075
Summa	-7 286 165

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 7 286 165

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 100 378	4 104 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 993	249 711
Summa rörelseintäkter		4 362 371	4 354 413
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 402 286	-3 279 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 080	-288 285
Personalkostnader	Not 6	-189 626	-116 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 322 034	-1 322 034
Summa rörelsekostnader		-5 277 026	-5 006 504
Rörelseresultat		-914 655	-652 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 124	12 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 609	-229 904
Summa finansiella poster		-204 485	-217 405
Resultat efter finansiella poster		-1 119 140	-869 496
Årets resultat		-1 119 140	-869 496

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	83 041 307	84 363 341
Summa materiella anläggningstillgångar		83 041 307	84 363 341
Summa anläggningstillgångar		83 041 307	84 363 341
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 575	0
Övriga fordringar	Not 10	7 470	152 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	221 132	217 309
Summa kortfristiga fordringar		234 177	369 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 132 494	3 720 555
Summa kassa och bank		4 132 494	3 720 555
Summa omsättningstillgångar		4 366 670	4 090 376
Summa tillgångar		87 407 977	88 453 717

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 645 855	68 645 855
Fond för yttre underhåll		2 216 113	2 157 188
Summa bundet eget kapital		70 861 968	70 803 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 167 025	-5 238 604
Årets resultat		-1 119 140	-869 496
Summa fritt eget kapital		-7 286 165	-6 108 100
Summa eget kapital		63 575 803	64 694 943
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 742 669	22 808 248
Summa långfristiga skulder		22 742 669	22 808 248
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	61 243	52 262
Leverantörsskulder		242 809	210 590
Skatteskulder		271 482	242 836
Övriga skulder	Not 14	4 412	10 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	509 559	434 806
Summa kortfristiga skulder		1 089 506	950 526
Summa eget kapital och skulder		87 407 977	88 453 717

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stompkompletteringar	Linjär	50
Sanitet	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Installationer	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 307 956	3 243 276
Hyror, bostäder	371 103	363 801
Hyror, lokaler	338 863	414 082
Hyror, garage	75 552	75 552
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-113
Bränsleavgifter, bostäder	4 104	4 104
Debiterad fastighetsskatt	4 000	4 000
Summa nettoomsättning	4 100 378	4 104 702

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	162 804	135 592
Övriga lokalintäkter	62 730	83 640
Övriga avgifter	6 336	6 336
Övriga ersättningar	15 851	11 485
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	2
Övriga rörelseintäkter	13 910	12 117
Summa övriga rörelseintäkter	261 993	249 711

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-441 075	-569 809
Reparationer	-408 900	-423 612
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-149 206	-122 276
Tomträttsavgäld	-307 900	-307 900
Försäkringspremier	-97 225	-93 191
Kabel- och digital-TV	-209 632	-184 724
Energideklaration	-46 063	-16 420
Obligatoriska besiktningar - OVK	-35 855	0
Snö- och halkbekämpning	-93 061	-71 813
Förbrukningsinventarier	-11 529	-41 491
Vatten	-158 643	-115 327
Fastighetsel	-143 031	-123 787
Uppvärmning	-930 422	-900 004
Sophantering och återvinning	-76 132	-87 844
Förvaltningsarvode drift	-293 612	-221 523
Summa driftkostnader	-3 402 286	-3 279 722

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-169 950	-165 590
IT-kostnader	-77 134	-43 676
Arvode, yrkesrevisor	-58 321	-37 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 430	-18 705
Kreditupplysningar	-1 346	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 969	-14 614
Telefon och porto	-3 480	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 910	0
Konsultarvoden	0	-3 500
Bankkostnader	-2 706	-2 318
Övriga externa kostnader	-834	-2 382
Summa övriga externa kostnader	-363 080	-288 285

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvoden	-96 000	0
Sammanträdesarvoden	-29 000	-72 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 540	-23 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 180	-1 342
Övriga personalkostnader	0	-3 200
Sociala kostnader	-42 906	-15 920
Summa personalkostnader	-189 626	-116 462

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 322 034	-1 322 034
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 322 034	-1 322 034

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	11 101	12 234
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	265
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 124	12 499

**Not 9 Byggnader
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	89 700 574	89 700 574
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 700 574	89 700 574

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 337 341	-4 015 199
Tillkommande utgifter		0
	- 5 337 341	- 4 015 199

Årets avskrivningar

Årets avskrivning stomme & grund	-470 932	-470 932
Årets avskrivning stomkompletteringar	-149 842	-149 842
Årets avskrivning sanitet	-17 993	-17 993
Årets avskrivning installationer	-39 414	-39 414
Årets avskrivning fasad	-344 875	-344 875
	- 1 023 056	- 1 023 056

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	83 041 308	84 363 341
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	83 041 308	84 363 341
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	71 180 000	58 599 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 670 000</i>	<i>36 742 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 510 000</i>	<i>21 857 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	7 470	118 142
Övriga kortfristiga fordringar	0	34 370
Summa övriga fordringar	7 470	152 512

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 526	5 932
Förutbetalda försäkringspremier	32 796	31 634
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 397	52 316
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 438	8 477
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 000	41 975
Förutbetald tomträtsavgäld	76 975	76 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 132	217 309

Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	3 201 697	3 148 970
Transaktionskonto	930 796	571 585
Summa kassa och bank	4 132 494	3 720 555

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	22 803 912	22 860 510
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 243	-52 262
Långfristig skuld vid årets slut	22 742 669	22 808 248

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,09%	2019-08-14	8 985 529,00	0,00	15 675,00	8 969 854,00
SBAB	1,10%	2019-08-15	4 905 127,00	0,00	23 946,00	4 881 181,00
SBAB	1,10%	2019-08-15	8 969 854,00	0,00	16 977,00	8 952 877,00
Summa			22 860 510,00	0,00	56 598,00	22 803 912,00

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	61 243	52 262
Summa övriga skulder till kreditinstitut	61 243	52 262

Not 14 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga skulder	3 598	7 030
Skuld för moms	694	83
Skuld sociala avgifter och skatter	0	741
Avräkning hyror och avgifter	120	1 920
Clearing	0	259
Summa övriga skulder	4 412	10 033

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 855	0
Upplupna driftskostnader	7 968	7 967
Upplupna elkostnader	6 404	7 386
Upplupna vattenavgifter	14 553	0
Upplupna värmekostnader	36 822	34 379
Upplupna revisionsarvoden	25 000	10 253
Upplupna styrelsearvoden	25 000	29 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 228	10 523
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 730	335 298
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 559	434 806

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY 2019-09-25

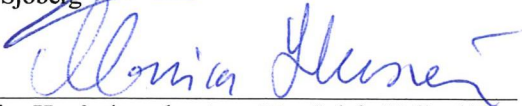
Ort och datum



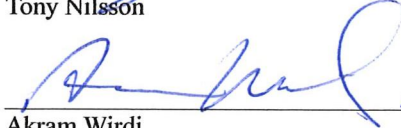
Lars Sjöberg



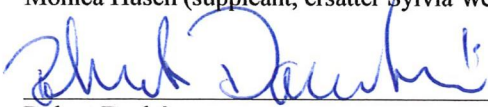
Tony Nilsson



Monica Husén (suppleant, ersätter Sylvia Wellroth)



Akram Wirdi



Robert Dackéus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-12

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Emma ~~Wiklund~~ Wikblom
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 12 november 2019

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Emma Wikblom

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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 resultaträkningen) 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.


Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk. 

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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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


Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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. 

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.


Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

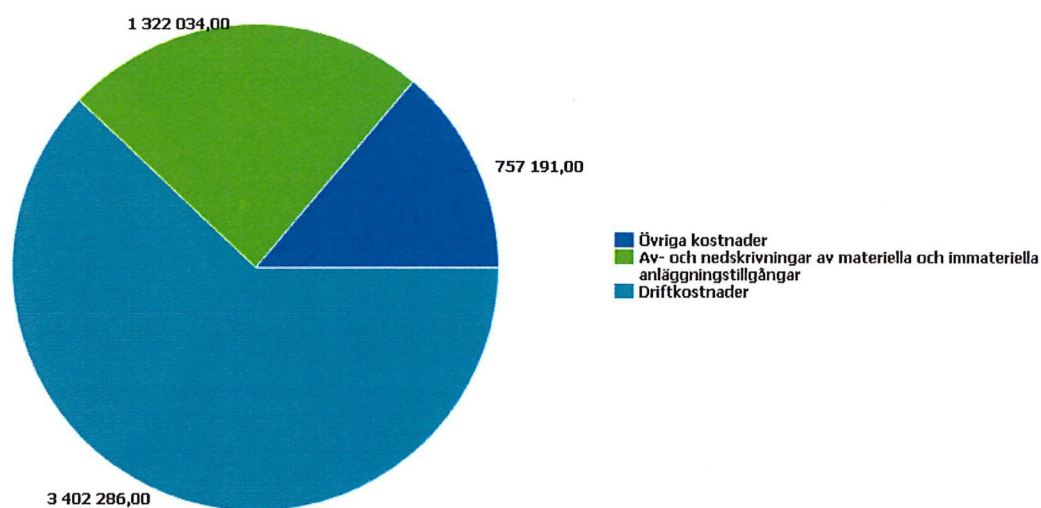
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket. 

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 402 286	3 279 722
Övriga externa kostnader	363 080	288 285
Personalkostnader	189 626	116 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 322 034	1 322 034
Finansiella poster	204 485	217 405
Summa kostnader	5 481 511	5 223 909



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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

A

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

