



Brf Hektografen 2
Org nr 769616-8918
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 hyttjanderätt 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.

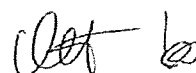
Riksbyggen förvaltar

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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.



Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilagor <i>a b</i>

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hektografen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Per Andersson
Tina Österlund
Zuhal Aktas

I tur att avgå är: Akram Wirdi, Linda Long och Tina Österlund.

Ordinarie revisorer

Monica Husén	Revisor
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Vanja Andersson	Revisorsuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Enez Ziga och Kenneth Johansson.

Firmateckning

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

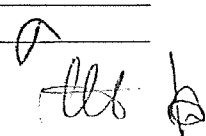
Fastighetsuppgifter

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



Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	8	-

Total tomtarea:	5 220 kvm
Total bostadsarea:	4 974 kvm
Total lokalarea:	629 kvm

Årets taxeringsvärde	55 988 000 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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 299 tkr och planerat underhåll för 636 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har under året anlagt en två nya undecentraler för fjärrvärme samt egen försörjning av vatten med separation av dessa installationer från grannfastigheten. Detta har bokförts som investering, inte underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 14 december 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för verksamhetsåret 2012/2013 beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 2%.

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser skett. Föreningen har sålt två hyresrätter. Av föreningens lägenheter är 67 upplåtna med bostadsrätt och 11 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

Till årsstämman's förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-890 618
Årets resultat före fondförändring	-485 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	636 871
Summa underskott	-939 449

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-939 449

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

[Handwritten signatures]

Resultaträkning

Föregående år omfattade 8 månader

Belopp i kr	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 707 808	2 091 899
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 10 340	- 39 537
Elavgifter		27 744	13 872
Övriga förvaltningsintäkter	3	475 264	185 824
		<u>4 200 476</u>	<u>2 252 059</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 299 075	- 294 872
Planerat underhåll	5	- 636 871	0
Fastighetsavgift/skatt		- 129 815	- 83 299
Driftskostnader	6	-2 217 808	-1 519 602
Övriga kostnader	7	- 12 114	0
Personalkostnader	8	- 60 786	- 59 532
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 294 072	- 211 346
		<u>-3 650 540</u>	<u>-2 168 651</u>
Rörelseresultat		549 936	83 408
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	11	282 266	136 640
Räntekostnader		-1 317 904	- 977 332
		<u>-1 035 638</u>	<u>- 840 692</u>
Resultat efter finansiella poster		- 485 702	- 757 284
Årets resultat		<u>- 485 702</u>	<u>- 757 284</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 133 333
Anspråktagande av underhållsfond		636 871	0
Förändring av underhållsfond		<u>436 871</u>	<u>- 133 333</u>
Resultat efter fondförändring		- 48 831	- 890 617

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	84 805 495	84 389 257
Maskiner och inventarier	13	31 240	0
		<u>84 836 735</u>	<u>84 389 257</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 836 735</u>	<u>84 389 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 192	0
Kundfordringar		83 408	112 500
Skattekonto		298 616	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>191 788</u>	<u>148 736</u>
		585 005	261 236
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 600 000	9 300 000
Kassa och bank			
Bankmedel	16	3 405 641	7 233 759
Avräkning med Swedbank		<u>1 087 412</u>	<u>675 374</u>
		4 493 052	7 909 133
Summa omsättningstillgångar		<u>9 678 057</u>	<u>17 470 369</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>94 514 792</u>	<u>101 859 626</u>

Handwritten signature and initials

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 506 474	57 370 855
Upplåtelseavgifter		1 864 381	0
Underhållsfond		3 946 462	4 383 333
		<u>64 317 317</u>	<u>61 754 188</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 890 618	0
Årets resultat		- 485 702	- 757 285
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 133 333
Ianspråktagande av underhållsfond		636 871	0
		<u>- 939 449</u>	<u>- 890 618</u>
Summa eget kapital		63 377 868	60 863 570
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	28 002 435	34 000 000
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 992 838	6 000 000
Leverantörsskulder		110 310	57 631
Skatteskulder	19	222 223	111 721
Övriga kortfristiga skulder	20	310 294	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	498 824	826 704
		<u>3 134 489</u>	<u>6 996 056</u>
Summa skulder		31 136 924	40 996 056
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 514 792	101 859 626
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 000 000	40 000 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Alt

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 de 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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	0,25% år 1 med ökning varje år
Inventarier	Rak	5

Handwritten signature and initials

Belopp i kr om inget annat anges.

Föregående verksamhetsår omfattade 8 månader.

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

2 559 437 1 257 925

Hyror, bostäder

756 582 636 893

Hyror, lokaler

325 837 159 296

Hyror, garage

65 952 37 785

3 707 808 2 091 899

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder

- 6 218 - 35 415

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 4 122 - 4 122

- 10 340 - 39 537

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter

1 472 414

Ersättning tvättstuga (Svenska bostäder)

392 500 180 000

Ersättning tvättstuga (Skrivkortet 2)

62 500 0

Tillvalsavgifter

18 472 5 410

Inkassointäkter

320 0

475 264 185 824

Not 4 Reparationer

Bostäder

25 015 1 948

Tvättstugor

64 431 183 034

Gemensamma utrymmen

43 096 0

Installationer

0 3 821

Vatten/Avlopp

13 037 11 744

Värme

11 682 0

Ventilation

22 500 1 948

Elinstallationer

55 079 3 012

Tele/TV/Porttelefon

6 908 0

Låssystem

38 957 75 262

Övriga installationer

1 827 0

Port och dörrar

16 543 2 500

Gårdar och grönanläggningar

0 11 603

299 075 294 872

Not 5 Planerat underhåll

Målning trapp

300 796 0

Portar och takfönster

336 075 0

636 871 0

Föregående verksamhetsår omfattade 8 månader.

2012-06-30 2011-06-30

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	252 300	126 150
Fastighetsförsäkring	33 915	0
Arvode förvaltning	66 530	52 083
Kabel-TV	20 360	13 234
IT-kostnader	46 446	8 511
Juridiska kostnader	640	160
Revisionsarvode, externt	49 775	25 000
Övriga förvaltningskostnader	13 674	2 855
Fastighetsskötsel	35 067	33 154
Trädgårdsskötsel	67 488	8 000
Städ	157 357	67 781
Snöröjning	54 611	86 792
Förbrukningsmateriel	1 802	391
Vatten *)	159 795	65 563
El	123 023	118 583
Uppvärmning	1 075 986	890 477
Sophantering	59 039	20 868
	<u>2 217 808</u>	<u>1 519 602</u>

*) avläsning har skett, en del av kostnaden hänför sig till föregående år.

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	3 025	0
Telefon och porto	8 989	0
Bankkostnader	100	0
	<u>12 114</u>	<u>0</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	43 250	45 100
Föreningsvald revisor	3 000	0
Summa	<u>46 250</u>	<u>45 100</u>
Sociala kostnader	14 536	14 432
	<u>60 786</u>	<u>59 532</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	253 637	211 346
Fjärrvärmecentral	32 625	0
Miljöskåp	7 810	0
	<u>294 072</u>	<u>211 346</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	194 083	79 512
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 040	1 383
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	87 043	55 589
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	100	156
	<u>282 266</u>	<u>136 640</u>

alt b

Föregående verksamhetsår omfattade 8 månader.

2012-06-30 2011-06-30

Not 12 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Försäljningskostnader lägenheter

84 503 353	84 503 353
97 250	0
84 600 603	84 503 353

Årets anskaffningar

Försäljningskostnader lägenheter

Fjärrvärmecentral

50 000	97 250
652 500	0
702 500	97 250

Summa anskaffningsvärden

85 303 103	84 600 603
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

- 211 346	
- 211 346	0

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning fjärrvärmecentral

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 253 637	- 211 346
- 32 625	0
- 497 608	- 211 346

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

Standardförbättringar

84 805 495	84 389 257
84 185 620	84 389 257
619 875	0

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

53 600 000	53 600 000
2 388 000	2 388 000
55 988 000	55 988 000
37 388 000	37 388 000

Föregående verksamhetsår omfattade 8 månader.

2012-06-30 2011-06-30

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

0	0
0	0

Årets anskaffningar

Miljöskåp

39 050	0
39 050	0
39 050	0

Summa anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

0	0
---	---

Årets avskrivningar

- 7 810	
- 7 810	0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 7 810	0
---------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Miljöskåp

31 240	0
31 240	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

5 151 5 029

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

8 511 8 511

Förutbetald tomträttsavgäld

63 075 63 075

Upplupna ränteintäkter

98 093 72 121

Förutbetalda försäkringspremier

16 958 0

191 788 148 736

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

4 600 000 9 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 600 000	2,40	2012-07-27
90 dagar	1 500 000	2,70	2012-08-21
90 dagar	1 500 000	2,70	2012-08-21

Not 16 Bankmedel

Placeringskonto i SBAB

3 405 641 7 233 759
3 405 641 7 233 759

Föregående verksamhetsår omfattade 8 månader.

2012-06-30 2011-06-30

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	57 370 855	4 383 333	- 890 618
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			436 871
Avsättning till underhållsfond		200 000	
Uttag ur underhållsfond		- 636 871	
Nya insatser och uppl. avgifter	3 000 000		
Årets resultat			- 485 702
Vid årets slut	60 370 855	3 946 462	- 939 449

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	29 995 273	40 000 000
Avgår nästa års amortering	-1 992 838	-6 000 000
Skuld vid årets slut	28 002 435	34 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,29	2013-08-14	10 000 000			10 000 000
STATENS BOSTADS AB	3,64	2012-11-01	12 000 000		10 007 162	1 995 273
STATENS BOSTADS AB	4,00	2015-08-14	9 000 000			9 000 000
STATENS BOSTADS AB	4,39	2017-08-14	9 000 000			9 000 000
			40 000 000		10 007 162	29 995 273

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 992 838 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	219 152	83 299
Skatteskuld, moms	3 071	28 422
	222 223	111 721

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Ränta och amortering som betalas i juli	305 987	0
Övriga kortfristiga skulder	4 307	0
	310 294	0



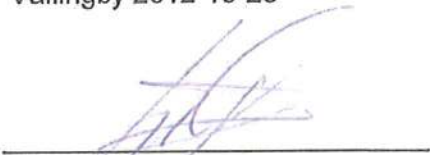

Föregående verksamhetsår omfattade 8 månader.

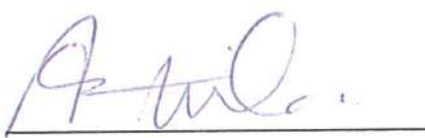
2012-06-30 2011-06-30

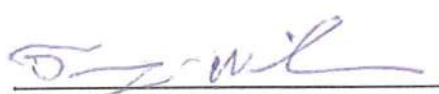
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

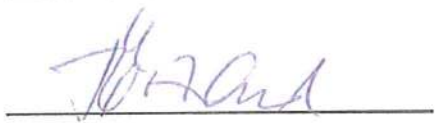
Upplupna elkostnader	7 066	11 748
Upplupna vattenavgifter	61 149	4 058
Upplupna värmekostnader	42 428	395 089
Upplupna revisionsarvoden	37 900	25 000
Upplupna styrelsearvoden	60 720	59 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	9 425
Förutbetalda hyror och avgifter	281 561	321 852
	442 080	826 704

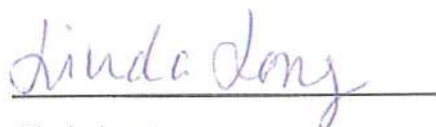
Vällingby 2012-10-23


Lars Sjöberg


Akram Wirdi

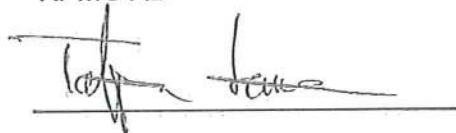

Tony Nilsson

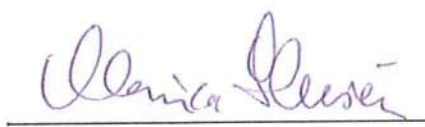

Tina Österlund (ersätter Daniel Nilsson)


Linda Long

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-11-29

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Monica Husén
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2011-07-01-2012-06-30.

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.

Revisorens ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per 2012-06-30 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-07-01–2012-06-30.

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.

Revisorens 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

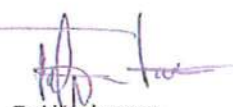
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2012-11-29

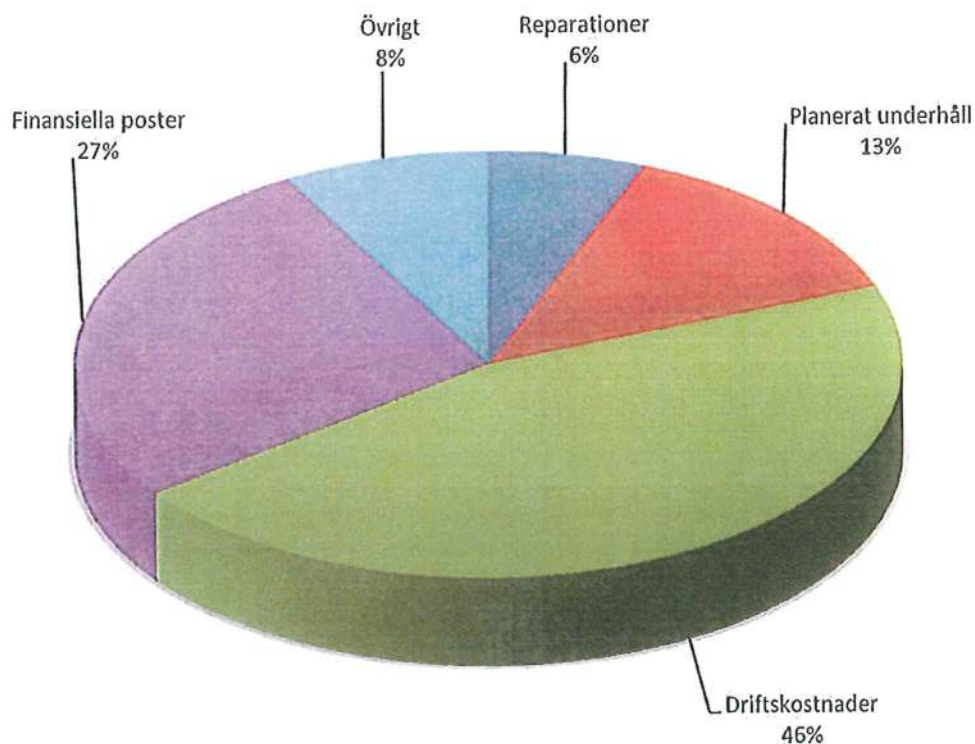
KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Monica Husén
Föreningsvald revisor

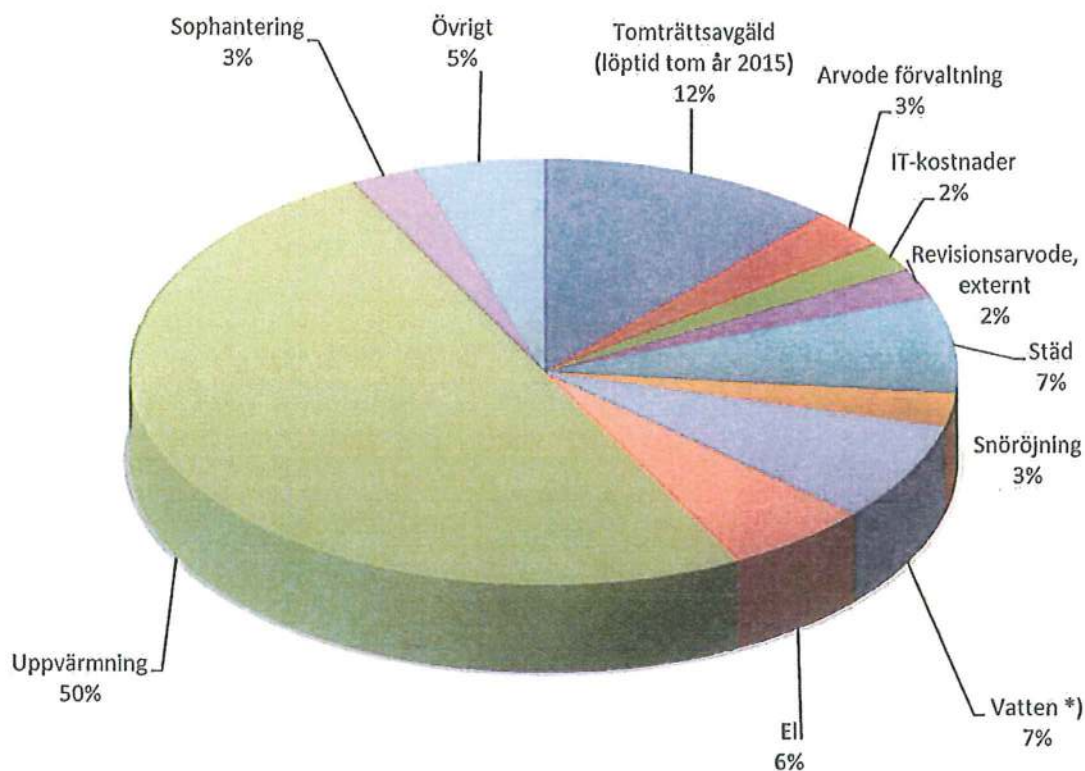
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	299 075	294 872
Planerat underhåll	636 871	0
Fastighetsavgift/skatt	129 815	83 299
Driftskostnader	2 217 808	1 519 602
Övriga kostnader	12 114	0
Personalkostnader	60 786	59 532
Avskrivning av anläggningstillgångar	294 072	211 346
Finansiella poster	1 317 904	977 332
Summa kostnader	4 968 444	3 145 983



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	252 300	126 150
Fastighetsförsäkring	33 915	0
Arvode förvaltning	66 530	52 083
Kabel-TV	20 360	13 234
IT-kostnader	46 446	8 511
Juridiska kostnader	640	160
Revisionsarvode, externt	49 775	25 000
Övriga förvaltningskostnader	13 674	2 855
Fastighetsskötsel	35 067	33 154
Trädgårdsskötsel	67 488	8 000
Städ	157 357	67 781
Snöröjning	54 611	86 792
Förbrukningsmateriel	1 802	391
Vatten *)	159 795	65 563
El	123 023	118 583
Uppvärmning	1 075 986	890 477
Sophantering	59 039	20 868
Summa driftskostnader	2 217 808	1 519 602



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	4974	4974
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	51	25
Fastighetsförsäkring	7	0
Arvode förvaltning	13	10
Kabel-TV	4	3
IT-kostnader	9	2
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	10	5
Övriga förvaltningskostnader	3	1
Fastighetsskötsel	7	7
Trädgårdsskötsel	14	2
Städ	32	14
Snöröjning	11	17
Vatten *)	32	13
El	25	24
Uppvärmning	216	179
Sophantering	12	4
Summa driftskostnader	446	306
Exklusive tomträttsavgäld	-51	-25
	395	281

Handwritten marks:
A checkmark and the letter 'b' are next to the 2011 total of 281.
Below that is a signature.

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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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.

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 motsvaras 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Hektografen 2
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt 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