
Årsredovisning

BRF HEKTOGRAFEN 2
1/7 2013 - 30/6 2014
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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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	Bilagor



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HEKTOGRAFEN 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars Sjöberg	Ordförande	Utsedd av
Akram Wirdi	Vice ordförande	Stämman
Tony Nilsson	Sekreterare	Stämman
Vanja Andersson	Ledamot	Stämman
Monica Husén	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Barbro Östbye	Stämman
Sophia Olsson	Stämman
Keram Aktas	Stämman

I tur att avgå är: Akram Wirdi, Vanja Andersson, Barbro Östbye samt Keram Aktas.

Ordinarie revisorer

Sylvia Wellroth	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mehmed Amunan	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Emma Wikblom (sammankallande)	Stämman
Kenneth Johansson	Stämman

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 m ²
Total bostadsarea:	4 974 m ²
Varav hyresrätter:	376 m ²
Total lokalaria:	629 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 406 tkr och planerat underhåll för 748 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

År 2019 kan 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

I resultatet ingår avskrivningar med 379 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -395 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014/2015 gäller nya regler, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. I samband med denna normgivning kommer föreningens avskrivningar att justeras till rak avskrivningsplan då progressiv avskrivningsmetod ej längre är tillåten. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2015. 

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 11 december 2013. Styrelsen har hållit 11 styrelsesammanträden

Ekonomi

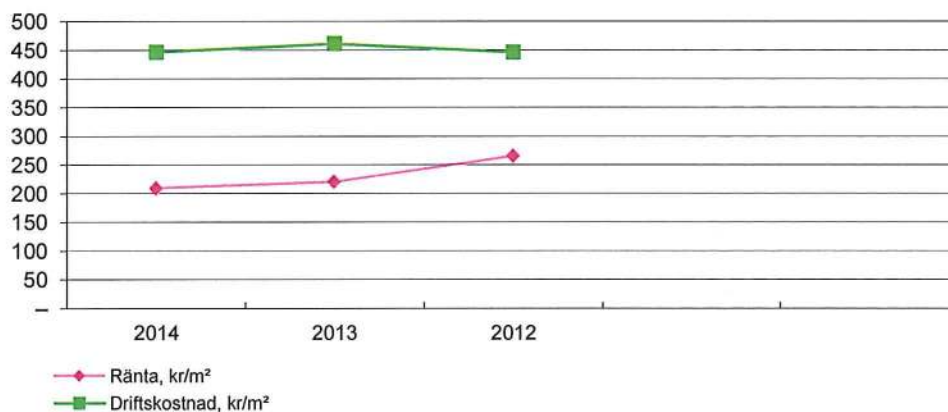
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 113 m², vilket motsvarar 2,01 procent av fastighetens totalyta.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 136	4 138	4 200
Årets resultat	- 642	- 913	- 486
Resultat efter fondförändringar	- 394	- 100	- 104
Balansomslutning	97 197	92 318	94 515
Soliditet	70%	69%	67%
Likviditet	224%	915%	309%
Driftskostnad, kr/m ²	445	460	445
Ränta, kr/m ²	208	219	264
Underhållsfond, kr/m ²	525	628	813
Lån, kr/m ²	4 993	5 613	6 012

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 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 2014. *A*

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningen har under året sålt tre hyresrätter. Av föreningens 78 lägenheter är 71 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Leynas städ AB	Lokalvård
JG Trädgårdsentreprenad	Yttre skötsel
ComHem	Kabeltv
Bredband	Stokab AB
Bredband service	Zitius Service Delivery
Fortum	El
Renhållningsförvaltningen	Sopor

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 094 473
Årets resultat före fondförändring	-642 422
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	748 249
Summa underskott	-1 488 646

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-1 488 646

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 776 198	3 737 670
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 46 963	- 13 194
Bränsleavgifter		12 720	18 980
Övriga förvaltningsintäkter	3	393 726	394 858
		<u>4 135 682</u>	<u>4 138 314</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 406 035	- 224 895
Planerat underhåll	5	- 748 249	-1 013 451
Fastighetsavgift/ skatt *)		- 165 487	- 125 850
Driftkostnader	6	-2 093 058	-2 296 300
Övriga kostnader	7	- 16 372	- 77 511
Personalkostnader	8	- 103 759	- 56 177
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 378 617	- 336 344
		<u>-3 911 576</u>	<u>-4 130 528</u>
*) skillnaden beror på rättelse av tidigare taxering, årets faktiska kostnad är 126 396 kr.			
Rörelseresultat		224 106	7 786
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	161 159	168 934
Räntekostnader, fastighetslån		-1 027 686	-1 090 145
		<u>- 866 527</u>	<u>- 921 211</u>
Resultat efter finansiella poster		- 642 422	- 913 425
Årets resultat		- 642 422	- 913 425
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		748 249	1 013 451
Resultat efter fondförändring		- 394 173	- 99 974

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	84 266 154	84 501 961
Inventarier, verktyg och installationer	12	15 620	23 430
		<u>84 281 774</u>	<u>84 525 391</u>
Summa anläggningstillgångar		84 281 774	84 525 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 157	11 077
Kundfordringar		60	6 958
Skattefordringar		—	34 177
Övriga fordringar		7	285 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	165 021	153 416
		<u>168 245</u>	<u>491 239</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	8 400 000	3 000 000
Kassa och bank			
Bankmedel	15	3 617 144	3 539 565
Avräkning med Swedbank		729 951	761 992
		<u>4 347 095</u>	<u>4 301 556</u>
Summa omsättningstillgångar		12 915 340	7 792 795
SUMMA TILLGÅNGAR		97 197 114	92 318 186

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 064 123	59 043 833
Upplåtelseavgifter		4 931 732	2 327 022
Underhållsfond		2 939 812	3 188 061
		<u>69 935 667</u>	<u>64 558 916</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 094 473	- 994 499
Årets resultat		- 642 422	- 913 425
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 200 000
Anspråktagande av underhållsfond		748 249	1 013 451
		<u>-1 488 646</u>	<u>-1 094 473</u>
Summa eget kapital		68 447 021	63 464 443
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	22 979 701	28 002 435
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	5 004 223	—
Leverantörsskulder		150 820	153 200
Skatteskulder		90 766	251 286
Skulder moms och sociala avgifter		678	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	523 905	446 823
		<u>5 770 392</u>	<u>851 309</u>
Summa skulder		28 750 093	28 853 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 197 114	92 318 186
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

Intäktredovisning 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. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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	114 år
Inventarier	Rak	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 806 919	2 691 464
Hyror, bostäder	566 254	647 000
Hyror, lokaler	336 702	331 193
Hyror, garage	66 324	68 013
	<u>3 776 198</u>	<u>3 737 670</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 46 963	- 7 657
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	—	- 3 476
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	—	- 2 061
	<u>- 46 963</u>	<u>- 13 194</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	1 104	1 104
Övriga lokalintäkter	381 000	381 000
Övriga avgifter	10 902	12 414
Inkassointäkter	720	160
Övriga rörelseintäkter	—	180
	<u>393 726</u>	<u>394 858</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	34 822	5 648
Tvättstugor	106 965	45 512
Gemensamma utrymmen	835	22 823
Installationer	—	988
Vatten/Avlopp	56 717	14 596
Värme	31 492	3 934
Ventilation	7 598	—
Elinstallationer	5 080	17 247
Låssystem	21 834	17 836
Huskropp	77 264	59 842
Gårdar och grönanläggningar	60 019	36 469
Garage och parkeringsplatser	3 409	—
	<u>406 035</u>	<u>224 895</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	—	122 775
Lokaler, gemensamma utrymmen	261 449	442 590
VA/Sanitet	50 000	—
Ventilation	436 800	280 122
Elinstallationer	—	93 788
Huskroppar	—	74 176
	748 249	1 013 451

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	252 300	252 300
Försäkringspremier	65 544	57 132
Förvaltningsarvode	93 418	114 715
Kabel-TV	20 318	20 386
IT-kostnader	56 262	51 744
Inkassokostnader	1 125	200
Arvode, yrkesrevisorer	23 000	32 950
Övriga förvaltningskostnader	33 224	24 861
Fastighetsskötsel	24 311	37 707
Trädgårdsskötsel	56 225	57 685
Driftsövervakning	48 632	12 157
Städning gemensamma utrymmen	127 071	116 053
Snö- och halkbekämpning	61 595	98 472
Förbrukningsmateriel	10 236	18 458
Vatten	156 018	152 248
El	110 105	132 592
Uppvärmning	877 536	1 036 241
Sophantering och återvinning	76 138	80 399
	2 093 058	2 296 300

Not 7 Övriga kostnader

Konstaterade förluster kundfordringar	15 772	—
Köpta tjänster	—	3 071
Konsultarvoden	—	67 315
Övriga externa kostnader	600	7 125
	16 372	77 511

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	63 000	34 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 610	1 480
Övriga kostnadsersättningar	1 055	192
Arvode vicevärd	14 350	3 800
Föreningsvald revisor	3 300	3 000
Summa	83 315	42 872
Sociala kostnader	20 444	13 305
	103 759	56 177

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	338 182	295 909
Fjärrvärmecentral	32 625	32 625
Miljöskåp	7 810	7 810
	<u>378 617</u>	<u>336 344</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	73 109	85 258
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	884	645
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	86 650	76 476
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	10	—
Övriga ränteintäkter	506	6 555
	<u>161 159</u>	<u>168 934</u>

Not 11 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 503 353	84 503 353
Fjärrvärmecentral	652 500	652 500
Försäljningskostnader hyreslägenheter	172 250	147 250
	<u>85 328 103</u>	<u>85 303 103</u>
Årets anskaffningar		
Försäljningskostnader hyreslägenheter	135 000	25 000
	<u>135 000</u>	<u>25 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>85 463 103</u>	<u>85 328 103</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 760 892	- 464 983
Fjärrvärmecentral	- 65 250	- 32 625
	<u>- 826 142</u>	<u>- 497 608</u>
Årets avskrivning byggnader	- 338 182	- 295 909
Årets avskrivning fjärrvärmecentral	- 32 625	- 32 625
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 196 949</u>	<u>- 826 142</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>84 266 154</u>	<u>84 501 961</u>
Varav		
Byggnader	83 711 529	83 914 711
Standardförbättringar	554 625	587 250
Taxeringsvärden		
bostäder	55 600 000	55 600 000
lokaler	3 147 000	3 147 000
Totalt taxeringsvärde	<u>58 747 000</u>	<u>58 747 000</u>
varav byggnader	<u>40 241 000</u>	<u>40 241 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Miljöskåp	39 050	39 050
Summa anskaffningsvärden	39 050	39 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Miljöskåp	- 15 620	- 7 810
	- 15 620	- 7 810
Årets avskrivningar		
Miljöskåp	- 7 810	- 7 810
	- 7 810	- 7 810
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 23 430	- 15 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 620	23 430

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	54 860	45 899
Förutbetalda försäkringspremier	22 729	20 087
Förutbetalda driftkostnader	10 675	10 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 171	5 169
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 511	8 511
Förutbetald tomträttsavgäld	63 075	63 075
	165 021	153 416

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 400 000	3 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	0,95	2014-12-31
30 dagar	1 000 000	0,95	2014-08-18
90 dagar	2 000 000	1,55	2014-08-13
90 dagar	2 000 000	1,55	2014-08-13
90 dagar	1 500 000	1,55	2014-09-11
90 dagar	1 000 000	1,55	2014-09-11

Not 15 Bankmedel

Konto hos SBAB	3 617 144	3 539 565
	3 617 144	3 539 565

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 327 022	59 043 833	3 188 061	- 181 048	- 913 425
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 913 425	913 425
Avsättning till underhållsfond			500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 748 249	748 249	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 604 710	3 020 290			
Årets resultat					- 642 422
Vid årets slut	4 931 732	62 064 123	2 939 812	- 846 224	- 642 422

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	27 977 511	28 002 435
Avgår nästa års amortering	-5 004 223	—
Skuld vid årets slut	22 979 701	28 002 435

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB *)	2,48%	kort bundet	10 000 000		12 098	9 983 924
SBAB	4,00%	2015-08-14	9 000 000			9 000 000
SBAB	4,39%	2017-08-14	9 000 000			9 000 000
			28 000 000		12 098	27 983 924

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 004 223 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. .

*) Styrelsen har beslutat att göra en extra amortering på lånet med 5 000 000 den 14 augusti 2014.

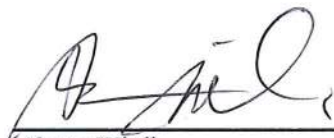
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	6 395	6 642
Upplupna vattenavgifter	5 322	11 636
Upplupna värmekostnader	31 252	28 343
Upplupna kostnader för renhållning	—	822
Upplupna kostnader för faktura avseende ventilationsarbeten	48 425	—
Upplupna kostnader för faktura avseende trädgårdsskötsel	68 919	—
Upplupna revisionsarvoden	5 100	33 000
Upplupna styrelsearvoden	54 758	53 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	14 440
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 734	298 308
	<u>523 905</u>	<u>446 823</u>

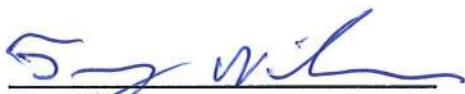
Vällingby 2014-10-15



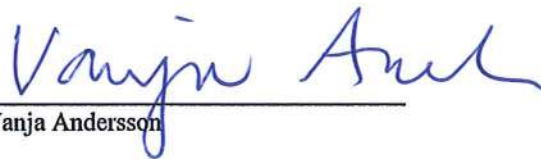
Lars Sjöberg



Akram Wirdi



Tony Nilsson



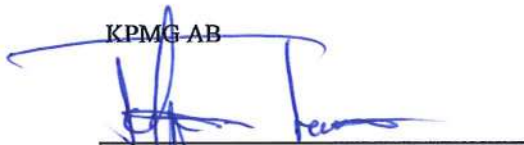
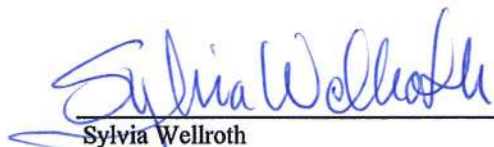
Vanja Andersson



Monica Husén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-11-19

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Sylvia Wellroth
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

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 utfört 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 Bostadsrättsföreningen Hektografen 2s finansiella ställning per den 30 juni 2014 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 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 Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

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.

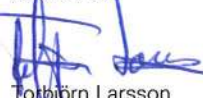
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 november 2014

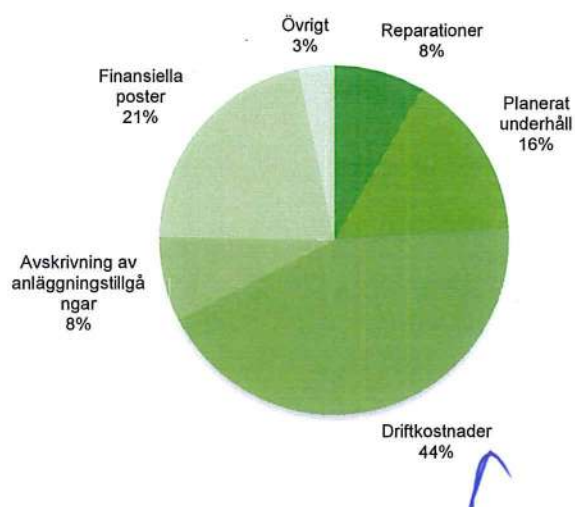
KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

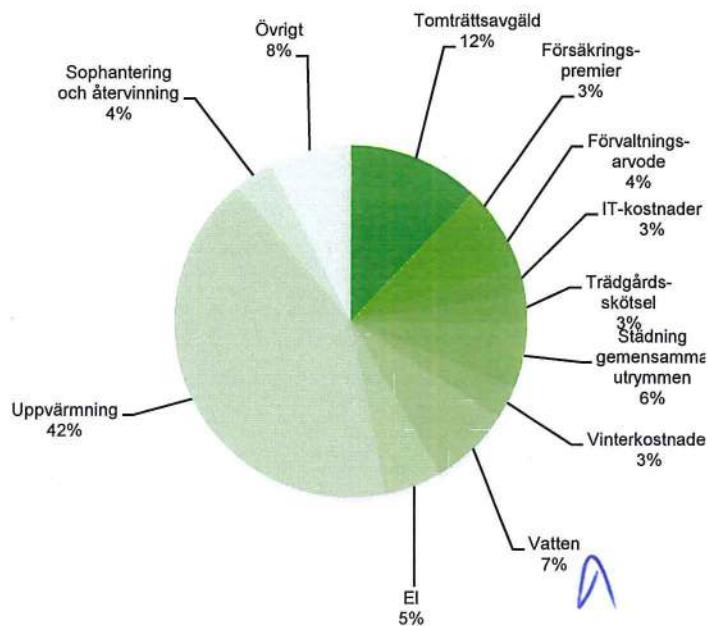

Sylvia Wellroth
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	406 035	224 895
Planerat underhåll	748 249	1 013 451
Fastighetsavgift/ skatt *)	165 487	125 850
Driftkostnader	2 093 058	2 296 300
Övriga kostnader	16 372	77 511
Personalkostnader	103 759	56 177
Avskrivning av anläggningstillgångar	378 617	336 344
Finansiella poster	1 027 686	1 090 145
Summa kostnader	4 939 262	5 220 673



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld	252 300	252 300
Försäkringspremier	65 544	57 132
Förvaltningsarvode	93 418	114 715
Kabel-TV	20 318	20 386
IT-kostnader	56 262	51 744
Inkassokostnader	1 125	200
Arvode, yrkesrevisorer	23 000	32 950
Övriga förvaltningskostnader	33 224	24 861
Fastighetsskötsel	24 311	37 707
Driftsövervakning	48 632	12 157
Trädgårdsskötsel	56 225	57 685
Städning gemensamma utrymmen	127 071	116 053
Snö- och halkbekämpning	61 595	98 472
Förbrukningsmateriel	10 236	18 458
Vatten	156 018	152 248
El	110 105	132 592
Uppvärmning	877 536	1 036 241
Sophantering och återvinning	76 138	80 399
Summa driftkostnader	2 093 058	2 296 300



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

4974

4974

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld	51	51
Försäkringspremier	13	11
Förvaltningsarvode	19	23
Kabel-TV	4	4
IT-kostnader	11	10
Inkassokostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	5	7
Övriga förvaltningskostnader	7	5
Fastighetsskötsel	5	8
Trädgårdsskötsel	11	12
Driftsövervakning	10	2
Städning gemensamma utrymmen	26	23
Snö- och halkbekämpning	12	20
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	31	31
El	22	27
Uppvärmning	176	208
Sophantering och återvinning	15	16
Summa driftkostnader	420	461

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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. X

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