

Årsredovisning

BRF HEKTOGRAFEN 2
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 769616-8918

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HEKTOGRAFEN 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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 2025 med en årlig avgäld på 307 900 kr.(Tidgiare 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:	317 m ²
Total lokalarea:	629 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	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.

Föreningen har hållit ordinarie stämma den 10 december 2014. Styrelsen har hållit 10 styrelsemöten.

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,9% av föreningens totala intäkter.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel, driftövervakning
MLH Office AB	Lokalvård
JG Trädgårdsentreprenad	Yttre skötsel
ComHem	Kabeltv
Bredband	Stokab AB
Bredband service	Zitius Service Delivery
Fortum	El
Renhållningsförvaltningen	Sopor

Efter den senaste stämman 2014-12-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Lars Sjöberg	Ordförande	Stämman
Akram Wirdi	Vice ordförande	Stämman
Tony Nilsson	Sekreterare	Stämman
Vanja Andersson	Ledamot	Stämman
Monica Husén	Ledamot	Stämman
avgick våren 2015		
Styrelsesuppleanter		
Barbro Östbye		Stämman
Leif Lengmo		Stämman
Sylvia Wellroth		Stämman

I tur att avgå är: Lars Sjöberg, Tina Nilsson, Monica Husén och Sylvia Wellroth.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Emma Wikblom	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

vakant		Stämman
KPMG AB		Stämman

Valberedning

Kenneth Johansson	Sammanställande	Stämman
Sebastian Castro		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 414 tkr och planerat underhåll för 582 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2013-11-02 och visar på ett underhållsbehov på 10 810 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1081 tkr (217 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 141 kr/m². En del av åtgärderna beräknas finansieras med lån.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Trapphus	554
Tvättstugeutrustning	28

Planerat underhåll (ej beslutat)	År
Byte elstigare	2016
Takrening	2019
Termostatventiler	2020

Föreningens likviditet har under året förändrats från 224% till 950%.

I resultatet ingår avskrivningar med 756 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -190 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

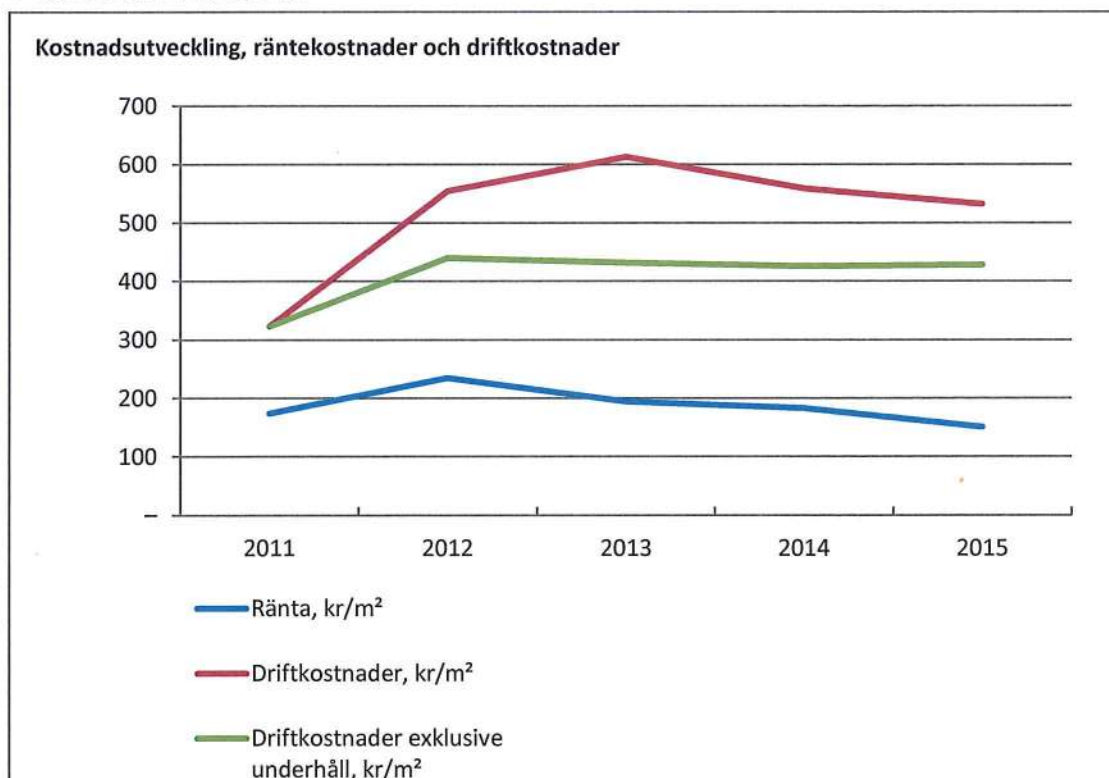
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningen har under året sålt en hyresrätt. Av föreningens 78 lägenheter är 72 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 757	3 729	3 724	3 697	2 052
Resultat efter finansiella poster	- 946	- 642	- 913	- 486	- 757
Årets resultat	- 946	- 642	- 913	- 486	- 757
Resultat före avskrivningar	- 190	- 264	- 577	- 192	- 546
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 890	- 764	- 777	- 392	- 679
Avsättning till underhållsfond kr/m²	125	89	36	36	24
Balansomslutning	93 123	97 197	92 318	94 515	101 860
Soliditet	74%	70%	69%	67%	60%
Likviditet	950%	224%	915%	309%	250%
Avgifts- och hyresbortfall	0,20%	1,24%	0,35%	0,28%	1,89%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	640	603	578	550	270
Driftkostnader, kr/m²	532	559	613	554	323
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	429	426	432	441	323
Ränta, kr/m²	151	183	195	235	174
Underhållsfond, kr/m²	546	525	569	714	792
Lån, kr/m²	4 099	4 994	4 998	5 353	7 139
Skuldkvot	5,63	6,77	6,77	7,14	17,76

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 Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 488 646
Årets resultat före fondförändring	-945 641
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	581 741
Summa underskott	-2 552 545

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 552 545
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 756 643	3 729 236
Övriga rörelseintäkter	2	320 512	406 446
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 077 155	4 135 682
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 983 580	-3 132 857
Övriga externa kostnader	4	- 387 416	- 296 343
Personalkostnader	5	- 125 421	- 103 759
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 755 918	- 378 617
Summa rörelsekostnader		-4 252 335	-3 911 576
Rörelseresultat		- 175 180	224 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	73 236	161 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 843 697	-1 027 686
Summa finansiella poster		- 770 461	- 866 527
Resultat efter finansiella poster		- 945 641	- 642 422
Årets resultat		- 945 641	- 642 422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	83 518 046	84 266 154
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 810	15 620
Summa materiella anläggningstillgångar		83 525 856	84 281 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		—	—
Summa anläggningstillgångar		83 525 856	84 281 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	3 217
Övriga fordringar	11	65 896	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 168	165 021
Summa kortfristiga fordringar		185 184	168 245
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 000 000	8 400 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	8 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	4 412 073	4 347 095
Summa kassa och bank		4 412 073	4 347 095
Summa omsättningstillgångar		9 597 257	12 915 340
SUMMA TILLGÅNGAR		93 123 113	97 197 114

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 645 855	66 995 855
Fond för yttre underhåll		3 058 071	2 939 812
Summa bundet eget kapital		<u>71 703 926</u>	<u>69 935 667</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 606 905	- 846 224
Årets resultat		- 945 641	- 642 422
Summa fritt eget kapital		<u>-2 552 545</u>	<u>-1 488 646</u>
Summa eget kapital		<u>69 151 381</u>	<u>68 447 021</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	22 961 942	22 979 701
Summa långfristiga skulder		<u>22 961 942</u>	<u>22 979 701</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 573	5 004 223
Leverantörsskulder		241 718	150 820
Skatteskulder		254 820	90 766
Övriga skulder	17	4 406	678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	504 274	523 905
Summa kortfristiga skulder		<u>1 009 791</u>	<u>5 770 392</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>93 123 113</u>	<u>97 197 114</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 981 323	2 806 919
Hyrer, bostäder	381 790	566 254
Hyrer, lokaler	334 996	336 702
Hyrer, garage	65 952	66 324
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder (vid försäljning av hyresrätter)	- 7 418	- 46 963
	<u>3 756 643</u>	<u>3 729 236</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	12 720	12 720
IT-avgifter	1 104	1 104
Övriga lokalintäkter	234 000	381 000
Övriga avgifter	7 695	10 902
Inkassointäkter	855	720
Ersättning för vattenskada	64 138	—
	<u>320 512</u>	<u>406 446</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	414 027	406 035
Underhåll	582 109	748 249
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	128 424	165 487
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	280 100	252 300
Försäkringspremier	76 270	65 544
Kabel- och digital-TV	20 568	20 318
Trädgårdsskötsel	47 838	56 225
Städning gemensamma utrymmen	138 257	127 071
Snö- och halkbekämpning	65 629	61 595
Förbrukningsmateriel	5 425	10 236
Vatten	155 589	156 018
El	100 551	110 105
Uppvärmning	885 871	877 536
Sophantering och återvinning	82 922	76 138
	<u>2 983 580</u>	<u>3 132 857</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning och skötsel	176 600	166 361
IT-kostnader	52 456	56 262
Juridiska kostnader	1 125	1 125
Arvode, yrkesrevisorer *)	73 650	23 000
Övriga förvaltningskostnader	17 473	33 224
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	15 772
Medlems- och föreningsavgifter	1 112	–
Serviceavgifter	–	1 390
Konsultarvoden	65 000	–
Övriga externa kostnader	–	- 790
	<u>387 416</u>	<u>296 343</u>

*) Skillnaden mellan åren beror på periodiseringfel, verklig kostnad är 43 750 kr 2014 och 42 500 kr 2013

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	64 650	63 000
Övriga ersättningar	28 300	15 960
Övriga kostnadsersättningar	1 996	1 055
Föreningsvald revisor	3 400	3 300
Utbildning, förtroendevalda	5 600	–
Summa	<u>103 946</u>	<u>83 315</u>
Sociala kostnader	<u>21 475</u>	<u>20 444</u>
	<u>125 421</u>	<u>103 759</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	715 483	338 182
Fjärrvärmecentral	32 625	32 625
Miljöskåp	7 810	7 810
	<u>755 918</u>	<u>378 617</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	22 496	73 109
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	261	884
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	48 278	86 650
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	150	10
Övriga ränteintäkter	<u>2 051</u>	<u>506</u>
	<u>73 236</u>	<u>161 159</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	<u>843 697</u>	<u>1 027 686</u>
	<u>843 697</u>	<u>1 027 686</u>

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 503 353	84 503 353
Fjärrvärmecentral	652 500	652 500
Försäljningskostnader hyreslägenheter	307 250	172 250
Markinventarier	—	—
	<u>85 463 103</u>	<u>85 328 103</u>
Årets anskaffningar		
Försäljningskostnader hyreslägenheter	—	135 000
	—	<u>135 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>85 463 103</u>	<u>85 463 103</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 099 074	- 760 892
Standardförbättringar	- 97 875	- 65 250
	<u>-1 196 949</u>	<u>- 826 142</u>
Årets avskrivning byggnader	- 715 483	- 338 182
Årets avskrivning standardförbättringar	- 32 625	- 32 625
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 945 057</u>	<u>-1 196 949</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>83 518 046</u>	<u>84 266 154</u>
Varav		
Byggnader	82 688 796	83 539 279
Standardförbättringar	522 000	554 625
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	40 241 000	40 241 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Miljöskåp	39 050	39 050
Summa anskaffningsvärden	<u>39 050</u>	<u>39 050</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Miljöskåp	- 23 430	- 15 620
Årets avskrivningar		
Miljöskåp	- 7 810	- 7 810
	<u>- 7 810</u>	<u>- 7 810</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 31 240</u>	<u>- 23 430</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>7 810</u>	<u>15 620</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	1 758	7
Försäkringsättning utbetald 150709	64 138	—
	<u>65 896</u>	<u>7</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 746	54 860
Förutbetalda försäkringspremier	26 771	22 729
Förutbetalda driftkostnader	—	10 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 165	5 171
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 511	8 511
Förutbetald tomträttsavgäld	76 975	63 075
	<u>119 168</u>	<u>165 021</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				5 000 000	8 400 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 000 000	0,20	2015-08-10		
90 dagar	1 000 000	0,50	2015-09-01		
90 dagar	1 000 000	0,50	2015-09-01		
90 dagar	2 000 000	0,50	2015-09-18		
				<u>5 000 000</u>	<u>8 400 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel (konto i SBAB)	3 675 712	3 617 144
Förvaltningskonto i Swedbank	736 361	729 951
	<u>4 412 073</u>	<u>4 347 095</u>

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets början	4 931 732	62 064 123	2 939 812	- 846 224	- 642 422	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 642 422	642 422	
Reservering underhållsfond			700 000	- 700 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			- 581 741	581 741		
Nya insatser och upplåtelseavgifter	841 134	808 866				
Årets resultat						- 945 641
Vid årets slut	5 772 866	62 872 989	3 058 071	-1 606 905		- 945 641

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -945 641 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 063 900 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 966 515	27 983 924
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 4 573	-5 004 223
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 961 942	22 979 701

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	4,00%	2015-08-14	9 000 000			9 000 000
SBAB BANK AB	4,39%	2017-08-14	9 000 000			9 000 000
SBAB BANK AB	0,85%	kortbundet	9 983 924		5 017 409	4 966 515
			27 983 924		5 017 409	22 966 515

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 573 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 292 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 943 650 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

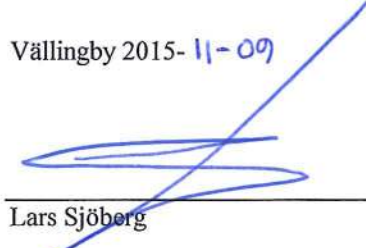
Not 17 Övriga skulder

Skuld för moms	1 185	357
Skuld sociala avgifter och skatter	-	321
Återbetalning av felaktig inbetalning av avgift	3 221	-
	4 406	678

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	6 765	6 395
Upplupna vattenavgifter	—	5 322
Upplupna värmekostnader	30 372	31 252
Upplupna revisionsarvoden	35 000	5 100
Upplupna styrelsearvoden	68 760	54 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	117 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	363 377	303 734
	<u>504 274</u>	<u>523 905</u>

Vällingby 2015- 11-09



Lars Sjöberg



Akram Wirdi



Tony Nilsson



Barbro Östbye

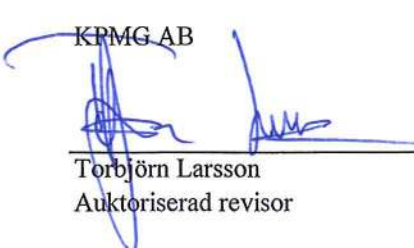
(ersätter Vanja Andersson som flyttat)



Monica Husén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 11-18

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Emma Wikblom
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hektografen 2 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 BRF Hektografen 2s finansiella ställning per den 30 juni 2015 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 BRF Hektografen 2 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 18 november 2015

KPMG AB

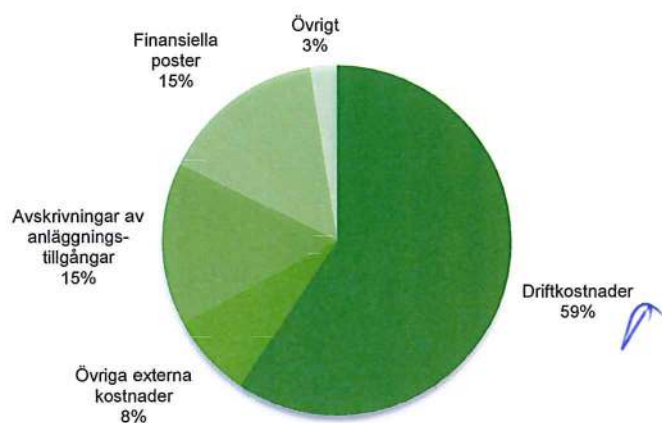
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Emma Wikblom
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

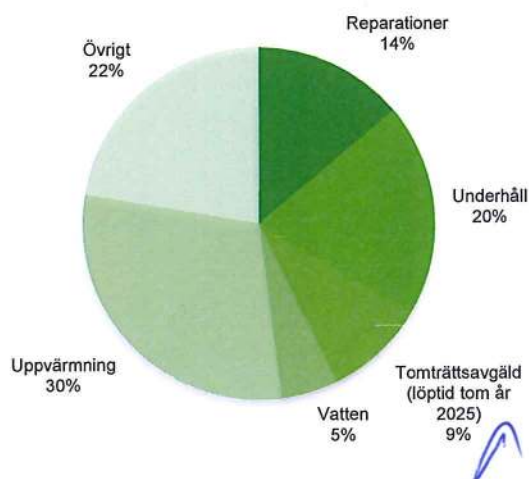
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	2 983 580	3 132 857
Övriga externa kostnader	387 416	296 343
Personalkostnader	125 421	103 759
Avskrivningar av anläggningstillgångar	755 918	378 617
Finansiella poster	770 461	866 527
Summa kostnader	5 022 796	4 778 103



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	414 027	406 035
Underhåll	582 109	748 249
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	128 424	165 487
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	280 100	252 300
Försäkringspremier	76 270	65 544
Kabel- och digital-TV	20 568	20 318
Trädgårdsskötsel	47 838	56 225
Städning gemensamma utrymmen	138 257	127 071
Snö- och halkbekämpning	65 629	61 595
Förbrukningsmateriel	5 425	10 236
Vatten	155 589	156 018
El	100 551	110 105
Uppvärmning	885 871	877 536
Sophantering och återvinning	82 922	76 138
Summa driftkostnader	2 983 580	3 132 857



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	4974	4974
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	83	82
Underhåll	117	150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26	33
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	56	51
Försäkringspremier	15	13
Kabel- och digital-TV	4	4
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	10	11
Bevakningskostnader	0	0
Städning gemensamma utrymmen	28	26
Snö- och halkbekämpning	13	12
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	31	31
El	20	22
Uppvärmning	178	176
Sophantering och återvinning	17	15
Summa driftkostnader	600	630

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 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.

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.

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

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.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BRF HEKTOGRAFEN 2

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

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

Årsredovisningen är upprätt

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