
Årsredovisning

BRF HEKTOGRAFEN 2
1/7 2015 - 30/6 2016
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	Bilaga 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HEKTOGRAFEN 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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 Inkomstskattelagen. 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 Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025 med en årlig avgäld på 307 900 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	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:	327 m ²
Total lokalarea:	629 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	m ²

Årets taxeringsvärde	58 599 000 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 årsstämma 3 december 2015. Styrelsen har hållit i 10 styrelsemöten.

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,0% 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	Fastighetsskötsel, driftövervakning
MLH Office AB	Lokalvård
JG Trädgårdsentreprenad	Yttre skötsel
Com Hem	Kabel-TV
Stokab AB	Bredband
Zitius Service Delivery	Bredbandsservice
Fortum	El
Renhållningsförvaltningen	Sopor

Efter den senaste stämman 2015-12-03 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
Monica Husén	Ledamot	Stämman
Sylvia Wellroth	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Andreas Östh	Stämman
Barbro Östbye	Stämman
Leif Lengmo	Stämman
Ringo Thaci	Stämman
Robert Dackéus	Stämman

I tur att avgå är: ledamöterna Sylvia Wellroth och Akram Wirdi samt suppleanterna Barbro Östbye och Leif Lengmo.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Stämman
---------	---------

Valberedning

Kenneth Johansson	Valberedning	Stämman
Sebastian Castro	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 263 tkr och planerat underhåll för 2 087 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 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
Målning trapphus	535
Takarbeten	1 521
Asfaltering sopskåp	31

Planerat underhåll (ej beslutat)	År
Byte elstigare	2016
Takreovering	2017
Termostatventiler	2020

Föreningens likviditet har under året förändrats från 950% till 892%.

I resultatet ingår avskrivningar med 756 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 481 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

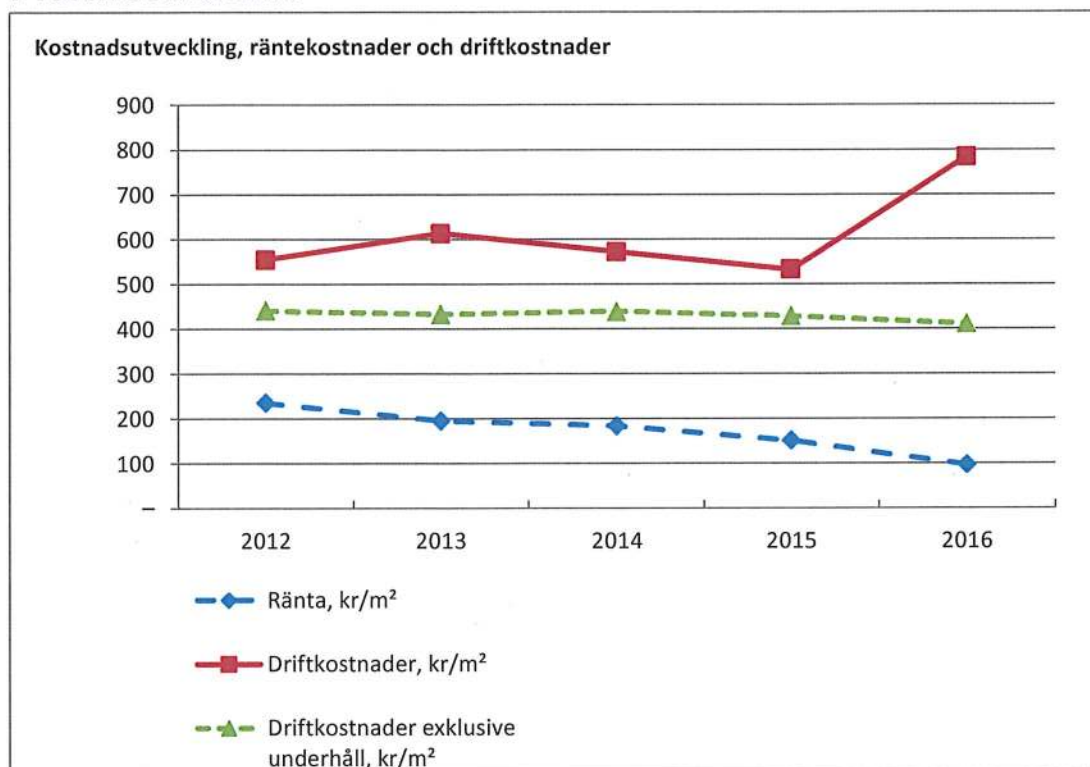
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Av föreningens 78 lägenheter är 72 st upplåtna med bostadsrätt och 6 st med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 818	3 769	3 742	3 743	3 725
Resultat efter finansiella poster	- 2 237	- 946	- 642	- 913	- 486
Årets resultat	- 2 237	- 946	- 642	- 913	- 486
Resultat exklusive avskrivningar	- 1 481	- 190	- 264	- 577	- 192
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 2 357	- 890	- 764	- 777	- 392
Avsättning till underhållsfond kr/m²	156	125	89	36	36
Balansomslutning	90 718	93 123	97 197	92 318	94 515
Soliditet	74%	74%	70%	69%	67%
Likviditet	892%	950%	224%	915%	309%
Avgifts- och hyresbortfall	0,09%	0,20%	1,24%	0,35%	0,28%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	671	642	604	579	551
Driftkostnader, kr/m²	784	532	572	613	554
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	411	429	439	432	441
Ränta, kr/m²	97	151	183	195	235
Underhållsfond, kr/m²	330	546	525	569	714
Lån, kr/m²	4 096	4 099	4 994	4 998	5 353
Skuldkvot	5,87	5,63	6,77	6,77	7,14

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-2 552 545
Årets resultat före fondförändring	-2 237 210
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-876 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 087 056</u>
Summa underskott	-3 578 699

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 578 699
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 817 621	3 769 363
Övriga rörelseintäkter	2	94 403	307 792
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 912 024	4 077 155
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 390 806	-2 983 580
Övriga externa kostnader	4	- 379 537	- 387 416
Personalkostnader	5	- 126 967	- 125 421
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 755 918	- 755 918
Summa rörelsekostnader		-5 653 228	-4 252 335
Rörelseresultat		-1 741 203	- 175 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	46 813	73 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 542 819	- 843 697
Summa finansiella poster		- 496 006	- 770 461
Resultat efter finansiella poster		-2 237 210	- 945 641
Årets resultat	14	-2 237 210	- 945 641

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	82 769 938	83 518 046
Inventarier, verktyg och installationer	10	—	7 810
Summa materiella anläggningstillgångar		82 769 938	83 525 856
Summa anläggningstillgångar		82 769 938	83 525 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	120
Övriga fordringar		129 187	65 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	131 521	119 168
Summa kortfristiga fordringar		260 829	185 184
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	—	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	7 686 990	4 412 073
Summa kassa och bank		7 686 990	4 412 073
Summa omsättningstillgångar		7 947 819	9 597 257
SUMMA TILLGÅNGAR		90 717 757	93 123 113

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 645 855	68 645 855
Underhållsfond		1 847 015	3 058 071
Summa bundet eget kapital		70 492 870	71 703 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 341 489	-1 606 905
Årets resultat		-2 237 210	- 945 641
Summa fritt eget kapital		-3 578 699	-2 552 545
Summa eget kapital		66 914 171	69 151 381
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	22 912 790	22 961 942
Summa långfristiga skulder		22 912 790	22 961 942
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	34 873	4 573
Leverantörsskulder		120 252	241 718
Skatteskulder		245 318	254 820
Övriga skulder		1 982	4 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488 371	504 274
Summa kortfristiga skulder		890 796	1 009 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 717 757	93 123 113
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		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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	Avskriven 2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 117 259	2 981 323
Hyrer, bostäder	348 528	381 790
Hyrer, lokaler	267 870	334 996
Hyrer, garage	75 552	65 952
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 7 418
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 590	–
Bränsleavgifter, övrigt	12 002	12 720
	<u>3 817 621</u>	<u>3 769 363</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	1 104	1 104
Övriga lokalintäkter	81 000	234 000
Övriga avgifter	6 480	7 695
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 9	–
Inkassointäkter	180	855
Övriga rörelseintäkter	5 648	64 138
	<u>94 403</u>	<u>307 792</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	263 240	414 027
Underhåll	2 087 056	582 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 894	128 424
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	307 900	280 100
Försäkringspremier	86 336	76 270
Kabel- och digital-TV	20 620	20 568
Fastighetsskötsel, extradebiterat	4 285	–
Trädgårdsskötsel	64 185	47 838
Städning gemensamma utrymmen	146 730	138 257
Snö- och halkbekämpning	47 797	65 629
Förbrukningsmateriel	12 729	5 425
Vatten	163 971	155 589
El	81 699	100 551
Uppvärmning	900 740	885 871
Sophantering och återvinning	86 624	82 922
	<u>4 390 806</u>	<u>2 983 580</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	157 873	176 600
IT-kostnader	51 960	52 456
Juridiska kostnader	450	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	36 000	73 650
Möteskostnader	1 620	—
Övriga förvaltningskostnader	13 087	17 473
Kreditupplysningar	1 125	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 112	1 112
Köpta tjänster	4 260	—
Konsultarvoden	112 050	65 000
	<u>379 537</u>	<u>387 416</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	48 900	64 650
Sammanträdesarvoden	16 275	—
Arvode till valberedningen	1 000	—
Arvode vicevärd	33 250	28 300
Övriga kostnadsersättningar	878	1 996
Föreningsvald revisor	3 500	3 400
Utbildning, förtroendevalda	—	5 600
Summa	<u>103 803</u>	<u>103 946</u>
Sociala kostnader	<u>23 164</u>	<u>21 475</u>
	<u>126 967</u>	<u>125 421</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	715 483	715 483
Fjärrvärmecentral	32 625	32 625
Miljöskåp	7 810	7 810
	<u>755 918</u>	<u>755 918</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	40 324	22 496
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	261
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 475	48 278
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	150
Övriga ränteintäkter	—	2 051
	<u>46 813</u>	<u>73 236</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	541 977	843 697
Övriga räntekostnader	842	—
	<u>542 819</u>	<u>843 697</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 503 353	84 503 353
Fjärrvärmecentral	652 500	652 500
Försäljningskostnader hyreslägenheter	307 250	307 250
	<u>85 463 103</u>	<u>85 463 103</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>85 463 103</u>	<u>85 463 103</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 814 557	-1 099 074
Standardförbättringar	-130 500	-97 875
	<u>-1 945 057</u>	<u>-1 196 949</u>
Årets avskrivning byggnader	-715 483	-715 483
Årets avskrivning standardförbättringar	-32 625	-32 625
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 693 165</u>	<u>-1 945 057</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>82 769 938</u>	<u>83 518 046</u>
Varav		
Byggnader	81 973 313	82 688 796
Standardförbättringar	489 375	522 000
Taxeringsvärden		
bostäder	56 800 000	55 600 000
lokaler	1 799 000	3 147 000
Totalt taxeringsvärde	<u>58 599 000</u>	<u>58 747 000</u>
varav byggnader	36 742 000	40 241 000

2016-06-30 2015-06-30

Not 10 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	- 31 240	- 23 430
Årets avskrivningar	- 31 240	- 23 430
Miljöskåp	- 7 810	- 7 810
	- 7 810	- 7 810
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 39 050	- 31 240
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	7 810

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 084	1 746
Förutbetalda försäkringspremier	29 783	26 771
Förutbetalda kabel-tv-avgift	5 168	5 165
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	8 511	8 511
Förutbetalda tomträttsavgäld	76 975	76 975
	131 521	119 168

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen*	–	5 000 000
	–	5 000 000

*Likviditetsplacering via Riksbyggen avslutades 2016-04-30

2016-06-30 2015-06-30

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel (konto i SBAB)	3 704 952	3 675 712
Förvaltningskonto i Swedbank	3 982 039	736 361
	<u>7 686 990</u>	<u>4 412 073</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 772 866	62 872 989	3 058 071	-1 606 905	- 945 641
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 945 641	945 641
Reservering underhållsfond			876 000	- 876 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 087 056	2 087 056	
Årets resultat					-2 237 210
Vid årets slut	5 772 866	62 872 989	1 847 015	-1 341 489	-2 237 210

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 237 210 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 -1 026 154 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 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 947 663	22 966 515
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 34 873	- 4 573
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>22 912 790</u>	<u>22 961 942</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,89%	Rörligt	4 966 515		18 852	4 947 663
SBAB BANK AB	0,89%	Rörligt	9 000 000			9 000 000
SBAB BANK AB	4,39%	2017-08-14	9 000 000			9 000 000
			22 966 515		18 852	22 947 663

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 34 873 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 139 492 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 773 298 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

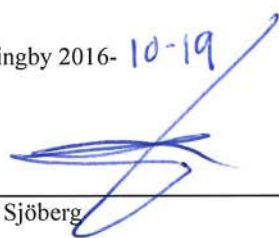
2016-06-30

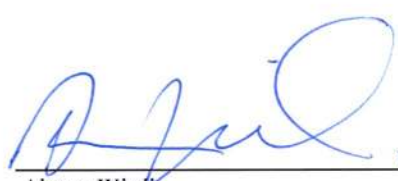
2015-06-30

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	7 093	6 765
Upplupna värmekostnader	27 114	30 372
Upplupna revisionsarvoden	36 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	70 596	68 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 900	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 379	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 289	363 377
	<u>488 371</u>	<u>504 274</u>

Vällingby 2016-10-19


 Lars Sjöberg


 Akram Wirdt

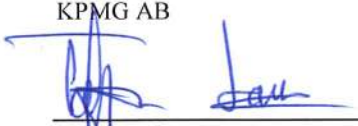

 Tony Nilsson


 Monica Husén


 Sylvia Wellroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-11

KPMG AB


 Torbjörn Larsson
 Auktoriserad revisor


 Emma Wikblom
 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 2015-07-01–2016-06-30.

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 2016 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 2015-07-01–2016-06-30.

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 11 november 2016

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Emma Wikblom
Förtroendevald revisor

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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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.

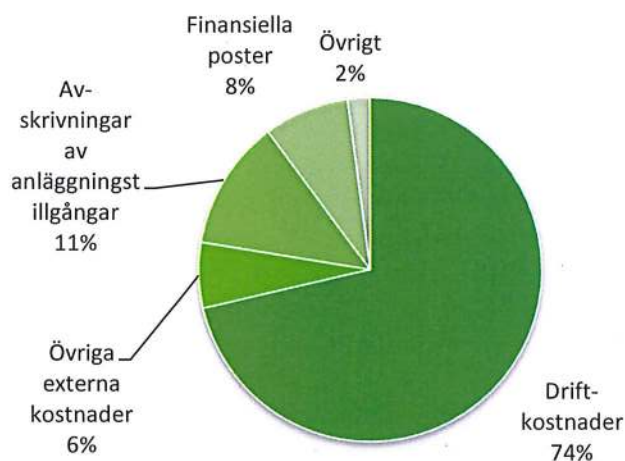
Årsredovisning

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

Nyckeltal

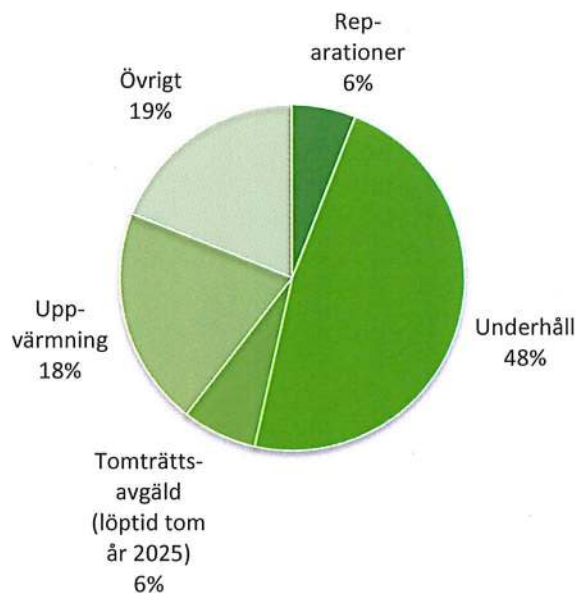
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	4 390 806	2 983 580
Övriga externa kostnader	379 537	387 416
Personalkostnader	126 967	125 421
Avskrivningar av anläggningstillgångar	755 918	755 918
Finansiella poster	496 006	770 461
Summa kostnader	6 149 234	5 022 796



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	263 240	414 027
Underhåll	2 087 056	582 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 894	128 424
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	307 900	280 100
Försäkringspremier	86 336	76 270
Kabel- och digital-TV	20 620	20 568
Fastighetsskötsel, extradebiterat	4 285	0
Trädgårdsskötsel	64 185	47 838
Städning gemensamma utrymmen	146 730	138 257
Snö- och halkbekämpning	47 797	65 629
Förbrukningsmateriel	12 729	5 425
Vatten	163 971	155 589
El	81 699	100 551
Uppvärmning	900 740	885 871
Sophantering och återvinning	86 624	82 922
Summa driftkostnader	4 390 806	2 983 580



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	4974	4974
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	53	83
Underhåll	420	117
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	26
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	62	56
Försäkringspremier	17	15
Kabel- och digital-TV	4	4
Fastighetsskötsel, extradebiterat	1	0
Trädgårdsskötsel	13	10
Städning gemensamma utrymmen	29	28
Snö- och halkbekämpning	10	13
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	33	31
El	16	20
Uppvärmning	181	178
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	883	600

BRF HEKTOGRAFEN 2

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

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

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



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