
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

BRF Hektografen 2
Org nr: 769616-8918



Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hektografen 2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Tidigare har föreningen tillämpat K2 men från och med detta räkenskapsår har styrelsen beslutat att tillämpa K3. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta medför att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från tidigare årsredovisningar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -28 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 113 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF

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

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
12	39	15	12	0	0	78
Antal hyresrätter :6		Antal lokaler: 10		Antal garage: 8		Antal P-platser 0

Total tomtarea: 5 220 m²

Total bostadsarea: 4 974 m²

Varav hyresrätter: 327 m²

Total lokalarea: 596 m²

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, driftövervakning	Riksbyggen
Lokalvård	MHL Office AB
Yttre skötsel	JG Trädgårdsentreprenad
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Stokab AB
Bredbandsservice	Zitius Service Delivery
El	Fortum
Sopor	Renhållningsförvaltningen

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 400 tkr och planerat underhåll för 496 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2016-12-13 visar på ett underhållsbehov på 25 561 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 556 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 876 000.

I och med övergång till K3 regelverket kommer en hel del av de åtgärder som finns med i planen att bokföras som investeringar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Värme	496

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Källarmålning, lysrör, tvättstugeutrustning	2018	
Termostatventiler, radiatorer	2020	
Fasader, fönster, balkonger	2023	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Sjöberg	Ordförande		2017
Sylvia Wellroth	Vice ordförande		2018
Tony Nilsson	Sekreterare		2017
Monica Husén	Ledamot		2017
Akram Wirdi	Ledamot		2018

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Östbye		2018
Leif Lengmo		2018
Ringo Thaci		2017
Robert Dackéus		2017
Andreas Östh		2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	
Emma Wikblom	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
KPMG AB	

Valberedning	Kommentar
Kenneth Johansson	Sammanställande
Sebastian Castro	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret ändrat avskrivningsreglerna från K2 till K3. (se sid 4)

Medlemsinformation

Föreningen har även lagt om taken på punkthusen Duvedsvägen 11-17 och i och med detta är alla taken i föreningen omlagda och täta många år framöver.

På grund av upptäckten av läckage på både varm- och kallvatten i kulverten mellan Duvedsvägen 15 och 17 byttes samtliga kulvertar ut för att säkerställa leverans av vatten och värme. Föreningen har iordningställt ett styrelsekontor och mötesrum samt att vi har färdigställt en övernattningslägenhet för våra boendes gäster. Stor del i arbetet med iordningställandet av lokalen har vår alltiallo Kenneth varit.

Vi städdagen i maj bidrog många boende med arbeten både på gårdarna och i källare. Dagen avslutades som vanligt med korvgrillning.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

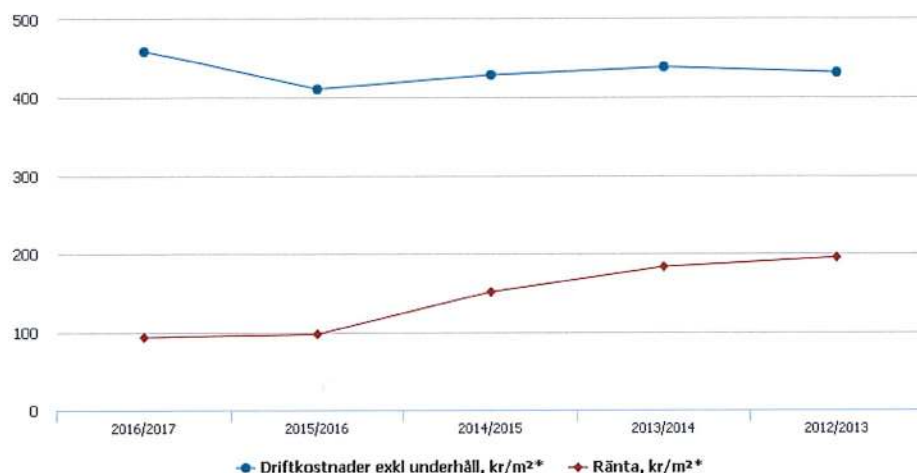
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	3 850	3 818	3 769	3 742	3 743
Resultat efter finansiella poster*	-1 329	-2 237	-946	-642	-913
Soliditet %*	73	74	74	70	69
Likviditet %	401	892	950	224	915
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	459	411	429	439	432
Ränta, kr/m²*	93	97	151	183	195
Lån, kr/m²	4 090	4 096	4 099	4 994	4 998

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 872 989	5 772 866	1 847 015	-1 341 489	-2 237 210
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 237 210	2 237 210
Reservering underhållsfond			876 000	-876 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-495 574	495 574	
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					-1 349 732
Vid årets slut	62 872 989	5 772 866	0	-3 959 125	-1 349 732

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 578 255
Årets resultat	-1 349 732
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-876 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	495 574
Summa	-5 308 413

Att balansera i ny räkning	-5 308 413
----------------------------	------------

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



Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 849 678	3 817 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 876	94 403
Summa rörelseintäkter		3 940 554	3 912 024
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 054 939	-4 390 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 503	-379 537
Personalkostnader	Not 6	-128 150	-126 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 322 034	-755 918
Summa rörelsekostnader		-4 789 625	-5 653 228
RÖRELSERESULTAT		-849 071	-1 741 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 606	46 813
Räntekostnader, fastighetslån		-516 267	-542 819
Summa finansiella poster		-500 661	-496 006
Resultat efter finansiella poster		-1 349 732	-2 237 210
Årets resultat		-1 349 732	-2 237 210

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	85 685 375	82 769 938
Summa materiella anläggningstillgångar		85 685 375	82 769 938
Summa anläggningstillgångar		85 685 375	82 769 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		85 464	120
Övriga fordringar	Not 10	155 609	129 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 120	131 521
Summa kortfristiga fordringar		280 193	260 829
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 384 409	7 686 990
Summa kassa och bank		3 384 409	7 686 990
Summa omsättningstillgångar		3 664 602	7 947 819
SUMMA TILLGÅNGAR		89 349 977	90 717 757

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 645 855	68 645 855
Fond för yttre underhåll		2 226 997	1 847 015
Summa bundet eget kapital		70 872 852	70 492 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 958 681	-1 341 489
Årets resultat		-1 349 732	-2 237 210
Summa fritt eget kapital		-5 287 585	-3 578 699
Summa eget kapital		65 564 439	66 914 171
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 871 483	22 912 790
Summa långfristiga skulder		22 871 483	22 912 790
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		93 295	120 252
Skatteskulder		237 454	245 318
Övriga skulder	Not 14	6 373	1 982
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 13	41 289	34 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	535 644	488 371
Summa kortfristiga skulder		914 055	890 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 349 977	90 717 757

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:10). Principerna har tillämpats för första gången och gäller från 2016-07-01.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapital 35. Då Brf Hektografen 2 är att klassificeras som ett mindre företag har de utnyttjat möjligheten i årsredovisningslagens 3 kap 5§ att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Komponent	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	50
Sanitet	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Installationer	Linjär	50

Not 2 Nettoomsättning	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 179 432	3 117 259
Hyror, bostäder	357 729	348 528
Hyror, lokaler	232 861	267 870
Hyror, garage	75 552	75 552
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 590
Bränsleavgifter, bostäder	4 104	12 002
Summa nettoomsättning	3 849 678	3 817 621

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga lokalintäkter	82 000	81 000
Övriga avgifter	6 336	6 480
IT-avgifter	1 104	1 104
Övriga ersättningar	896	0
Inkasso	540	180
Övriga rörelseintäkter	0	5 639
Summa övriga rörelseintäkter	90 876	94 403

Not 4 Driftkostnader	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-495 574	-2 087 056
Reparationer	-399 958	-263 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 560	-116 894
Tomträttsavgäld	-307 900	-307 900
Försäkringspremier	-89 630	-86 336
Kabel- och digital-TV	-20 788	-20 620
Snö- och halkbekämpning	-68 657	-47 797
Förbrukningsinventarier och programvara"	-26 421	-12 729
Vatten	-175 582	-163 971
Fastighetsel	-93 107	-81 699
Uppvärmning	-872 298	-900 740
Sophantering och återvinning	-87 616	-86 624
Förvaltningsarvode drift	-296 849	-215 200
Summa driftkostnader	-3 054 939	-4 390 806

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-153 343	-157 873
IT-kostnader	-57 326	-51 960
Arvode, yrkesrevisorer	-33 859	-36 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 208	-14 707
Kreditupplysningar	-1 080	-1 575
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 112
Konsultarvoden	-5 563	-112 050
Övriga externa kostnader	-20 125	-4 260
Summa övriga externa kostnader	-284 503	-379 537

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Styrelsearvoden	-66 145	-65 172
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 800	-37 750
Övriga kostnadsersättningar	-2 803	-878
Summa personalkostnader	-102 748	-103 803
Sociala kostnader	-25 402	-23 164
Summa personalkostnader	-128 150	-126 967

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 322 034	-715 483
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-32 625
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 810
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 322 034	-755 918

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	15 606	40 324
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	6 475
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 606	46 813

Not 9 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	84 503 353	84 503 353
Byggnadsinventarier		652 500
Tillkommande utgifter		307 250
Omklassificeringar m.m.	959 750	
Summa	85 463 103	85 463 103
Årets anskaffningar		
Byggnader (tak och värmekulvert)	4 237 471	0
Summa		
Summa anskaffningsvärden	89 700 574	85 463 103
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 693 165	-1 814 557
Standardförbättringar		-130 500
Summa	- 2 693 165	- 1 945 057
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 322 034	-715 483
Årets avskrivning standardförbättringar		-32 625
Summa	- 1 322 034	-748 108
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 015 199	-2 693 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 685 375	82 769 938
Varav		
Byggnader	85 685 375	81 973 313
Standardförbättringar		796 625
<u>Taxeringsvärden</u>		
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	1 799 000	1 799 000
Totalt taxeringsvärde	58 599 000	58 599 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	117 316	129 187
Övriga kortfristiga fordringar	38 293	0
Summa övriga fordringar	155 609	129 187

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 359	11 084
Förutbetalda försäkringspremier	29 924	29 783
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	5 168
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 837	8 511
Förutbetald tomträttsavgäld	0	76 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 120	131 521

Not 12 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel, SBAB	3 125 283	3 704 952
Transaktionskonto i Swedbank	259 126	0
Förvaltningskonto i Swedbank (avslutat)	0	3 982 039
Summa kassa och bank	3 384 409	7 686 990

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	22 912 772	22 947 663
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 289	-34 873
Långfristig skuld vid årets slut	22 871 483	22 912 790

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB*)	4,39%	2017-09-30	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
SBAB	0,90%	2018-12-31	4 947 663,00	20 420,00	4 927 243,00
SBAB	0,90%	2018-12-31	9 000 000,00	14 471,00	8 985 529,00
Summa			22 947 663,00	34 891,00	22 912 772,00

*) Efter omsättning ligger lånet med 90 dagars ränta f n 0.90%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 41 289,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 165 156,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 706 327,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld för moms	1 170	1 982
Skuld sociala avgifter och skatter	380	0
Avräkning hyror och avgifter	900	0
Avräkning lön	3 923	0
Summa övriga skulder	6 373	1 982

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna driftskostnader	11 876	0
Upplupna elkostnader	9 896	7 093
Upplupna värmekostnader	28 350	27 114
Upplupna revisionsarvoden	40 240	36 000
Upplupna styrelsearvoden	58 950	70 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 656	17 279
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	332 676	330 289
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 644	488 371

Not 16 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
------------------------	------------	------------

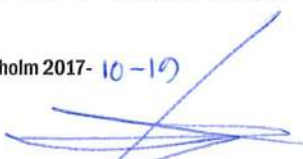
Eventualförpliktelser
Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen genomförde en upphandling av gruppavtal avseende Tv, Bredband och telefoni för samtliga boende i föreningen. Ett 3-årigt avtal träffades med Comhem. Avtalet trädde i kraft 2017-09-01.

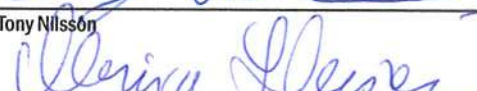
Styrelsens underskrifter

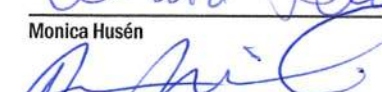
Stockholm 2017- 10-19


Lars Sjöberg


Sylvia Wellroth

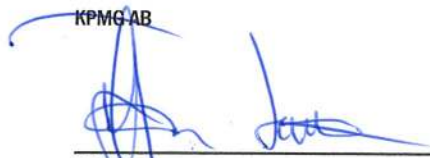

Tony Nilsson


Monica Husén


Akram Wirdi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-20

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Emma Wikblom
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felak- tighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oe- gentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller till- sammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säker- het om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 20 november 2017

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Emma Wiklund

Wikblom

Förtroendevald revisor

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.



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

