



**Brf Hektografen 2**  
**Org nr 769616-8918**  
**Årsredovisning**  
**1/11 2010 - 30/6 2011**

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

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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



## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



*Ullt*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-11-01 - 2011-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Lars-Gunnar Sjöberg	Ordförande
Tony Nilsson	Sekreterare
Linda Long	
Daniel Nilsson	
Akram Wirdi	

#### Styrelsesuppleanter

Zuhal Aktas  
Tina Österlund  
Pär Andersson

Samtliga ledamöter och suppleanter är att tur att avgå på kommande stämma.

#### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Monica Husén	Föreningsrevisor

#### Revisorssuppleanter

KPMG AB  
vakant

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Hektografen 2 (del av) i Stockholms kommun, Vällingby. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Duvedsvägen 1-7, 11-17 och Härjedalsgatan 39-41.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m 2015 med en årlig avgäld på

#### Lägenhetsfördelning:

1 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
10	39	17	12	78

#### Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	8	-

Total tomtarea:	5 220 kvm
Total bostadsarea:	4 974 kvm
Total lokalarea:	621 kvm

Årets taxeringsvärde	55 988 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	0 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget betalas kollektivt av föreningen.

### **Förvaltning/organisationsanslutning**

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

### **Underhåll och miljö**

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 295 tkr men inget planerat underhåll. Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens behöver anlägga en ny undercentral för fjärrvärme samt egen försörjning av vatten med separation av dessa installationer från grannfastigheten. I ekonomiska plan har hänsyn tagits till ovan nämnda kostnader.

År 2019 kan fasader och tak behöva åtgärdas till en kostnad av 6 450 000 kronor. I den ekonomiska planen har man räknat med att lån ska tas upp för att

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit en extra stämma den 30 maj 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

#### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Av föreningens lägenheter är 65 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt. ✓

*Alt*

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Leynas städ AB	Lokalvård
JG Trädgårdsentreprenad	Yttre skötsel
ComHem	Kabeltv
Fortum	El
Renhållningsförvaltningen	Sopor

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-757 284
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-133 333
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	<u>-890 617</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>-890 617</u>

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-11-01 2011-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	1	2 091 899
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 39 537
Bränsleavgifter	3	13 872
Övriga förvaltningsintäkter	4	185 824
		<u>2 252 059</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Reparationer	5	- 294 872
Planerat underhåll		0
Fastighetsavgift/skatt		- 83 299
Driftskostnader	6	-1 519 527
Övriga kostnader		- 75
Personalkostnader		- 59 532
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 211 346
		<u>-2 168 651</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>83 408</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	8	136 640
Räntekostnader	9	- 977 332
		<u>- 840 692</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 757 284</b>
Inkomstskatt		0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 757 284</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
Avsättning till underhållsfond		- 133 333
Ianspråktagande av underhållsfond		0
Förändring av underhållsfond		<u>- 133 333</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 890 617</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	10	84 389 257
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 389 257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Fordran ersättning tvättstuga		112 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	148 736
		<u>261 236</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	9 300 000
<b>Kassa och bank</b>		
Bankmedel	13	7 233 759
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		675 374
		<u>7 909 133</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 470 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 859 626</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	14	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser		57 370 855
Underhållsfond		4 383 333
		<u>61 754 188</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Årets resultat		- 757 285
Avsättning till underhållsfond		- 133 333
		<u>- 890 618</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 863 570</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	15	34 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Fastighetslån, kortfristiga		6 000 000
Leverantörsskulder		57 631
Skatteskulder	16	111 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	826 704
		<u>6 996 056</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>40 996 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 859 626</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 40 000 000

### Ansvarsförbindelser

Inga ↗

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens ( tidigare Regeringsrätten ) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.



2011-06-30

Revisionsarvode, externt	25 000
Övriga förvaltningskostnader	2 855
Fastighetsskötsel	33 154
Trädgårdsskötsel	8 000
Städ	67 781
Snöröjning	86 792
Förbrukningsmateriel	391
Vatten	65 563
El	118 583
Uppvärmning	890 477
Sophantering	20 868
	<u>1 519 602</u>

**Not 7 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	<u>45 100</u>
Summa	45 100
Sociala kostnader	<u>14 432</u>
	59 532

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	<u>211 346</u>
	211 346

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	79 512
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 383
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	55 589
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	156
	<u>136 640</u>

2011-06-30

**Not 10 Byggnader**  
**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

84 503 353

84 503 353

Årets anskaffningar

Homestaging & målning inför försäljning av lägenheter

97 250

97 250

**Summa anskaffningsvärden**

**84 600 603**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

0

Årets avskrivning byggnader

- 211 346

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 211 346**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**84 389 257**

Varav

Byggnader

84 389 257

**Taxeringsvärden**

bostäder

53 600 000

lokaler

2 388 000

Totalt taxeringsvärde

55 988 000

varav byggnader

37 388 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

5 029

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

8 511

Övriga förutbetalda driftskostnader

63 075

Upplupna ränteintäkter

72 121

148 736

2011-06-30

**Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen 9 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	6 000 000	2,45	2011-07-27
30 dagar	300 000	2,45	2011-08-05
90 dagar	1 500 000	2,75	2011-09-19
90 dagar	1 500 000	2,75	2011-09-19

**Not 13 Bankmedel**

Konto i SBAB  
7 233 759  

---

7 233 759

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>4 250 000</b>	<b>0</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 133 333
Avsättning till underhållsfond		133 333	
Uttag ur underhållsfond		0	
Nya insatser och uppl. Avgifter	57 370 855		
Årets resultat			- 757 285
<b>Vid årets slut</b>	<b>57 370 855</b>	<b>4 383 333</b>	<b>- 890 618</b>

**Not 15 Fastighetslån**

Fastighetslån 40 000 000  
Avgår nästa års amortering -6 000 000  

---

**Skuld vid årets slut 34 000 000**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,29	2013-08-14		10 000 000		10 000 000
SBAB	3,67	2011-11-01		12 000 000		12 000 000
SBAB	4,00	2015-08-14		9 000 000		9 000 000
SBAB	4,39	2017-08-14		9 000 000		9 000 000
				<b>40 000 000</b>		<b>40 000 000</b>

**Not 16 Skatteskulder**

Skatteskulder, fastighetsskatt lokaler 83 299  
Skatteskuld, moms lokaler 28 422  

---

**111 721**



2011-06-30

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna elkostnader	11 748
Upplupna vattenavgifter	4 058
Upplupna värmekostnader	395 089
Upplupna revisionsarvoden	25 000
Upplupna styrelsearvoden	59 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 425
Förutbetalda hyror och avgifter	321 852
	<hr/>
	826 704

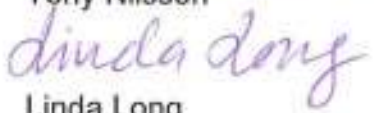
Vällingby 2011-11-16

  
Lars-Gunnar Sjöberg

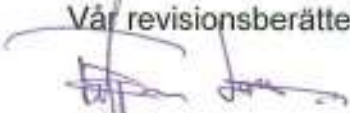
  
Akram Wirdi


  
Daniel Nilsson

  
Tony Nilsson

  
Linda Long

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-11-29

  
Torbjörn Larsson, KPMG  
Auktoriserad revisor

  
Monica Husén  
Föreningens revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hektografen 2

Org nr 769616-8918

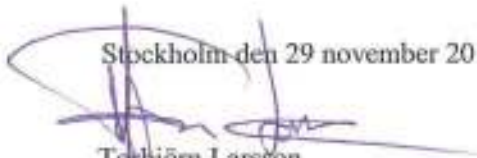
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Hektografen 2 för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 november 2011

  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

  
Monica Husén  
Förtroendevald revisor

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

## ÅRSAVGIFT

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

## ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens  
Brf Hektografen 2 styrelse  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med fastighetsekonomi och finansiering,  
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt  
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

