
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

BRF Hektografen 2
Org nr: 769616-8918



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hektografen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Vällingby kommun.

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 föregående räkenskapsår har tillämpas K3-regelverket. 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 1 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 453 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 fullförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.

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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Antal
12	39	15	12	78

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage
6	10	8

Total tomtarea: 5 220 m²

Total bostadsarea: 4 974 m²

Varav hyresrätter: 327 m²

Total lokalarea: 596 m²

Årets taxeringsvärde	58 599 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 599 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,09 % av föreningens nettoomsättning.
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 113 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, driftövervakning	Riksbyggen
Lokalvård	MLN Office AB
Yttre skötsel, snöröjning	JG Trädgårdsentreprenad AB
Kabel-TV, bredband & telefoni	ComHem AB
Anslutningsnät bredband	Stokab AB
El	Energikundservice AB
Värme	Fortum AB
Sophantering	Stockholm Vatten AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 424 tkr och planerat underhåll för 570 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.

I och med övergång till K3 regelverket kommer en hel del av de åtgärder som finns med i planen att bokföras som investeringar. Avsättningen till underhållsfonden har också minskat till 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	570

Planerat underhåll	År
Källarmålning, lysrör, tvättstugeutrustning	2019
Termostatventiler, radiatorer	2020
Fasader, fönster, balkonger	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Sjöberg	Ordförande		2019
Sylvia Wellroth	Vice ordförande		2018
Tony Nilsson	Sekreterare		2019
Robert Dackéus	Ledamot		2019
Akram Wirdi	Ledamot		2018

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Östbye		2018
Leif Lengmo		2018
Jenny Waldelius		2019
Monica Husén		2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	
Emma Wikblom	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kenneth Johansson	Sammanställande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Brf Hektografen tecknat ett avtal för gruppanslutning av kabel-TV, bredband och telefoni med Comhem AB som debiteras till de boende som en rörlig avgift. Detta avtal löper fram till 2020-08-31.

Vidare har vi installerat porttelefoner i samtliga portar och ett nytt bokningssystem i tvättstugan. Detta medförde även byte av lås samt brytskydd i entréporterna Duvedsvägen 11-17.

Beträffande lokalen Duvedsvägen 1 där det på senaste stämman beslöts att bygga om lokalen till 6-7 mindre lägenheter. Detta arbete pågår med att arkitekt arbetar med bygglovshandlingar.

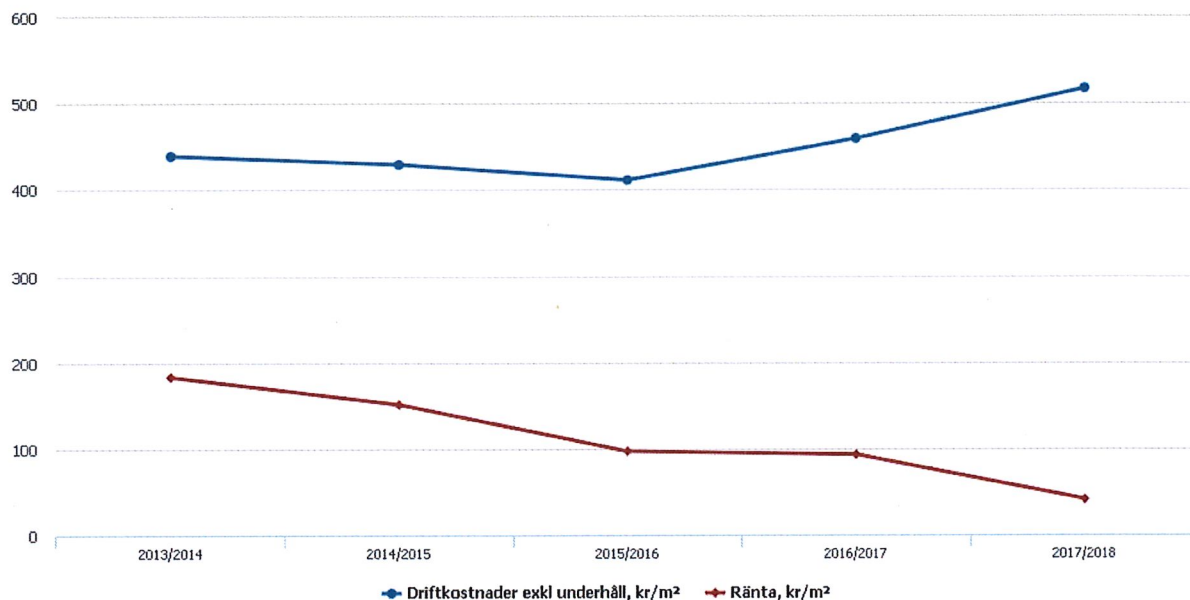
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-07-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 105	3 850	3 818	3 769	3 742
Resultat efter finansiella poster	-869	-1 329	-2 237	-946	-642
Soliditet %	73	73	74	74	70
Likviditet %	430	401	892	950	224
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	517	459	411	429	439
Ränta, kr/m²	41	93	97	151	183
Lån, kr/m²	4 081	4 090	4 096	4 099	4 994

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 872 989	5 772 866	2 226 997	-3 958 681	-1 349 732
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 349 732	1 349 732
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-569 809	569 809	
Årets resultat					-869 496
Vid årets slut	62 872 989	5 772 866	2 157 188	-5 238 604	-869 496

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 308 413
Årets resultat	-869 496
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	569 809

Summa **-6 108 100**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-6 108 100**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 104 702	3 849 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	249 711	90 876
Summa rörelseintäkter		4 354 413	3 940 554
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 279 722	-3 054 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 285	-284 503
Personalkostnader	Not 6	-116 462	-128 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 322 034	-1 322 034
Summa rörelsekostnader		-5 006 504	-4 789 625
Rörelseresultat		-652 091	-849 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 499	15 606
Räntekostnader och liknande poster		-229 904	-516 267
Summa finansiella poster		-217 405	-500 661
Resultat efter finansiella poster		-869 496	-1 349 732
Årets resultat		-869 496	-1 349 732

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	84 363 341	85 685 375
Summa materiella anläggningstillgångar		84 363 341	85 685 375
Summa anläggningstillgångar		84 363 341	85 685 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	85 464
Övriga fordringar	Not 10	152 512	155 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	217 309	39 120
Summa kortfristiga fordringar		369 821	280 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 720 555	3 384 409
Summa kassa och bank		3 720 555	3 384 409
Summa omsättningstillgångar		4 090 376	3 664 602
Summa Tillgångar		88 453 717	89 349 977

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	68 645 855	68 645 855	
Fond för yttre underhåll	2 157 188	2 226 997	
Summa bundet eget kapital	70 803 043	70 872 852	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 238 604	-3 958 681	
Årets resultat	-869 496	-1 349 732	
Summa fritt eget kapital	-6 108 100	-5 308 413	
Summa eget kapital	64 694 943	65 564 439	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 808 248	22 871 483
Summa långfristiga skulder		22 808 248	22 871 483
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	52 262	41 289
Leverantörsskulder		210 590	93 295
Skatteskulder		242 836	237 454
Övriga skulder	Not 14	10 033	6 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	434 806	535 644
Summa kortfristiga skulder		950 527	914 055
Summa Eget kapital och Skulder		88 453 717	89 349 977

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 243 276	3 179 432
Hyror, bostäder	363 801	357 729
Hyror, lokaler	414 082	232 861
Hyror, garage	75 552	75 552
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-113	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 104	4 104
Debiterad fastighetsskatt	4 000	0
Summa nettoomsättning	4 104 702	3 849 678

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	135 592	0
Övriga lokalintäkter	83 640	82 000
Övriga avgifter	6 336	6 336
IT-avgifter	0	1 104
Övriga ersättningar	11 485	896
Fakturerade kostnader	540	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Övriga rörelseintäkter	12 117	0
Summa övriga rörelseintäkter	249 711	90 876

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-569 809	-495 574
Reparationer	-423 612	-399 958
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 276	-120 560
Tomträttsavgäld	-307 900	-307 900
Försäkringspremier	-93 191	-89 630
Kabel- och digital-TV	-184 724	-20 788
Serviceavtal	-16 420	0
Snö- och halkbekämpning	-71 813	-68 657
Förbrukningsinventarier	-41 491	-26 421
Vatten	-115 327	-175 582
Fastighetsel	-123 787	-93 107
Uppvärmning	-900 004	-872 298
Sophantering och återvinning	-87 844	-87 616
Förvaltningsarvode drift	-221 523	-296 849
Summa driftkostnader	-3 279 722	-3 054 939

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-165 590	-153 343
IT-kostnader	-43 676	-57 326
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-33 859
Övriga förvaltningskostnader	-18 705	-13 208
Kreditupplysningar	0	-1 080
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 614	0
Konsultarvoden	-3 500	-5 563
Bankkostnader	-2 318	0
Övriga externa kostnader	-2 382	-20 125
Summa övriga externa kostnader	-288 285	-284 503

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Sammanträdesarvoden	-72 500	-66 145
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 500	-33 800
Övriga kostnadsersättningar	-1 342	-2 803
Övriga personalkostnader	-3 200	0
Sociala kostnader	-15 920	-25 402
Summa personalkostnader	-116 462	-128 150

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 322 034	-1 322 034
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 322 034	-1 322 034

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	12 234	15 606
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	265	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 499	15 606

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	89 700 574	85 463 103
	89 700 574	85 463 103
 Årets anskaffningar		
Byggnader	0	4 237 471
	0	4 237 471
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 700 574	89 700 574
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 015 199	-2 693 165
	- 4 015 199	- 2 693 165
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning stomme & grund	-470 932	-470 932
Årets avskrivning stomkompletteringar	-149 842	-149 842
Årets avskrivning sanitet	-17 993	-17 993
Årets avskrivning installationer	-39 414	-39 414
Årets avskrivning fasad	-344 875	-344 875
Årets avskrivning fönster	-91 967	-91 967
Årets avskrivning fjärrvärmecentral	-48 688	-48 688
Årets avskrivning tak	-53 900	-53 900
Årets avskrivning värmekulvert	-30 849	-30 849
Årets avskrivning resterande	-75 573	-75 573
	- 1 322 033	-1 322 033
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 337 229	-4 015 199
 Restvärde enligt plan vid årets slut	84 363 341	85 685 375
Varav		
Byggnader	84 363 341	85 685 375
 Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	36 742 000	36 742 000
Mark	21 857 000	21 857 000
Totalt taxeringsvärde	58 599 000	58 599 000

Not 10 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	118 142	117 316
Övriga kortfristiga fordringar	34 370	38 293
Summa övriga fordringar	152 512	155 609

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 932	6 359
Förutbetalda försäkringspremier	31 634	29 924
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 316	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 477	2 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 975	0
Förutbetald tomträtsavgäld	76 975	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 309	39 120

Not 12 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel SBAB	3 137 944	3 125 283
Transaktionskonto i Swedbank	582 611	259 126
Summa kassa och bank	3 720 555	3 384 409

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	22 860 510	22 912 772
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-52 262	-41 289
Långfristig skuld vid årets slut	22 808 248	22 871 483

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,94%	2019-08-14	9 000 000,00	0,00	14 471,00	8 985 529,00
SBAB	0,94%	2019-08-15	4 927 243,00	0,00	22 116,00	4 905 127,00
SBAB	0,94%	2019-08-15	8 985 529,00	0,00	15 675,00	8 969 854,00
Summa			22 912 772,00	0,00	52 262,00	22 860 510,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 52.262 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 209 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 599 200 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld för moms	83	1 170
Skuld sociala avgifter och skatter	741	380
Avräkning hyror och avgifter	1 920	900
Avräkning lön	0	3 923
Oidentifierade inbetalningar	59	0
Övriga kortfristiga skulder	7 030	0
Summa övriga skulder	10 033	6 373

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna driftskostnader	7 967	11 876
Upplupna elkostnader	7 386	9 896
Upplupna värmekostnader	34 379	28 350
Upplupna revisionsarvoden	10 253	40 240
Upplupna styrelsearvoden	29 000	58 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 523	53 656
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	335 298	332 676
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 806	535 644

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

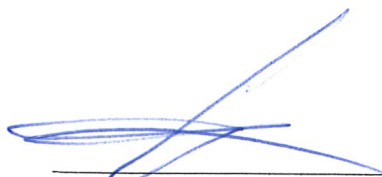
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY 2018-10-10
Ort och datum



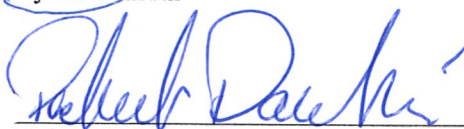
Lars Sjöberg



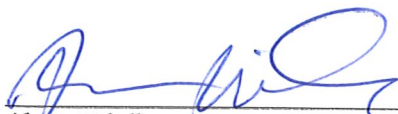
Sylvia Wellroth



Tony Nilsson



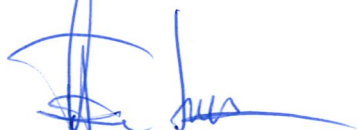
Robert Dackeus



Akram Wirdi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-31

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Emma Wikström
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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 felaktighet om en sådan finns. Felaktig-heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på-verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre-dovisningen.

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. Risken 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.

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 2017-07-01—2018-06-30 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 och 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 vi 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 vår professionella 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 31 oktober 2018

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Emma Wikblom

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Årsavgift

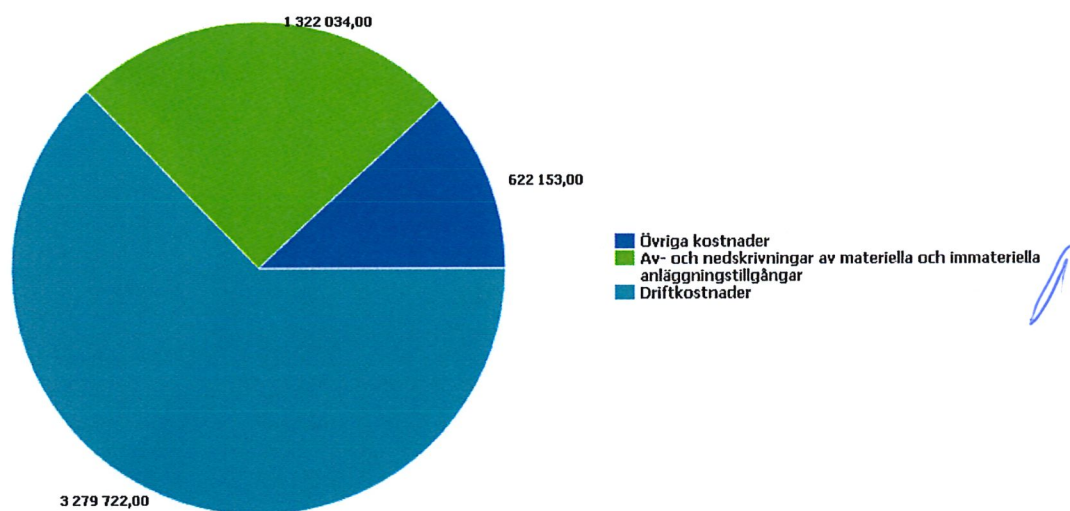
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 279 722	3 054 939
Övriga externa kostnader	288 285	284 503
Personalkostnader	116 462	128 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 322 034	1 322 034
Finansiella poster	217 405	500 661
Summa kostnader	5 223 909	5 290 286



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

