
Årsredovisning

BRF Hektografen 2
Org nr: 769616-8918

2020-07-01 – 2021-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hektografen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Vällingby, Stockholms 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 räkenskapsår 2016-2017 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 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Hektografen 3 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 Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. 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	Varav Br
12	39	15	12	78	72

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

Handwritten signature

Årets taxeringsvärde	71 180 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 180 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,62 % 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
Kabel-TV, bredband & telefoni	ComHem
Anslutningsnät bredband	Stokab AB
El	Energikundservice AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Sopor	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 657 och planerat underhåll för 335. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021-05-26 visar på ett underhållsbehov på 24 385 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 439 tkr.

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
Gemensamma utrymmen	171 tkr
Installationer	112 tkr
Husropp utvändigt	52 tkr

Planerat underhåll

	År
Fasader, fönster, balkonger	2023

Handwritten signature/initials in blue ink.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Sjöberg	Ordförande	2021
Tony Nilsson	Sekreterare	2021
Emma Wikblom	Vice ordförande	2022
Akram Wirdi	Ledamot	2022
Robert Dackéus	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ida Wigren	Suppleant	2022
Leif Lengmo	Suppleant	2022
Barcu Kayan	Suppleant	2021
Bo Grusell	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Sylvia Wellroth	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
KMPG AB		Stämman
Valberedning		Utsedd av
Kenneth Johansson		Stämman
Maria Söderström		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin satte stopp för en del planerat underhåll och reparationer som istället flyttats till hösten 2021.

Vi har utfört grundisolering vid Duvedsvägen 17 med anledning av ombyggnad av lokal till lägenhet. Det har varit en större och omfattande avloppsläcka i lokalen Charm Spa på Duvedsvägen 13. Det är ett försäkringsärendet som dragit ut på tiden till kommande verksamhetsår

Fyra lägenheter i de ombyggda lokalerna färdigställdes under verksamhetsåret och under hösten 2021 är alla inflyttade med nya medlemmar. Ombyggnad av lokalen Duvedsvägen 1 påbörjades under våren, där det ska bli sex stycken nya lägenheter.

Städdagen i maj slopades med anledning av pandemin men en container fanns på plats under den planerade städhelgen så att man kunde bli av med sitt grovavfall.

Medlemsinformation

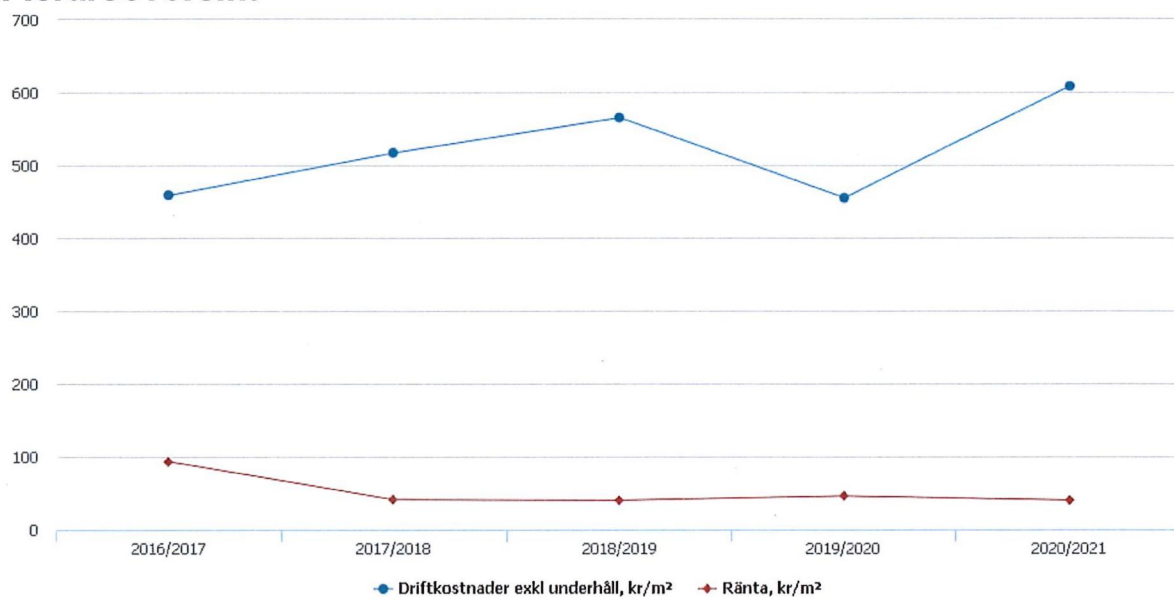
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-07-01.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 160	4 159	4 100	4 105	3 850
Resultat efter finansiella poster	-1 172	-605	-1 119	-869	-1 329
Soliditet %	72	73	73	73	73
Likviditet %*	453	461	401	433	401
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	608	455	565	517	459
Ränta, kr/m²	40	46	40	41	93
Lån, kr/m²	4 344	4 344	4 070	4 081	4 090

*Föreningens likviditet har under året förändrats från 461% till 87%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 461% till 453%. Föreningen har valt att redovisa likviditeten exkl. det lån som har villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 872 989	5 772 866	2 526 620	-7 596 672	-604 635
Disposition enl. årsstämmobeslut				-604 635	604 635
Reservering underhållsfond			601 000	-601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-334 904	334 904	
Årets resultat					-1 171 923
Vid årets slut	62 872 989	5 772 866	2 792 716	-8 467 403	-1 171 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 201 307
Årets resultat	-1 171 923
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	334 904
Summa	-9 639 326

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 639 326

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

Don

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 160 487	4 158 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 241	282 835
Summa rörelseintäkter		4 436 728	4 441 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 508 184	-2 969 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 336	-338 563
Personalkostnader	Not 6	-164 237	-183 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 321 812	-1 321 812
Summa rörelsekostnader		-5 404 569	-4 813 889
Rörelseresultat		-967 841	-372 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 844	9 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 926	-241 194
Summa finansiella poster		-204 082	-232 121
Resultat efter finansiella poster		-1 171 923	-604 635
Årets resultat		-1 171 923	-604 635

✓
SV

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	80 397 683	81 719 495
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 397 683	81 719 495
Summa anläggningstillgångar		80 397 683	81 719 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63 905	0
Övriga fordringar	Not 11	8 420	3 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	286 788	284 800
Summa kortfristiga fordringar		359 113	288 788
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 121 886	4 728 539
Summa kassa och bank		5 121 886	4 728 539
Summa omsättningstillgångar		5 481 000	5 017 327
Summa tillgångar		85 878 683	86 736 823

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	68 645 855	68 645 855	
Fond för yttre underhåll	2 792 716	2 526 620	
Summa bundet eget kapital	71 438 571	71 172 475	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 467 403	-7 596 672	
Årets resultat	-1 171 923	-604 635	
Summa fritt eget kapital	-9 639 326	-8 201 307	
Summa eget kapital	61 799 245	62 971 168	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 807 687	22 676 330
Summa långfristiga skulder		17 807 687	22 676 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 868 574	66 293
Leverantörsskulder		191 965	186 285
Skatteskulder		308 864	302 468
Övriga skulder	Not 15	24 925	1 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	877 423	532 982
Summa kortfristiga skulder		6 271 751	1 089 325
Summa eget kapital och skulder		85 878 683	86 736 823



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (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.

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stompkompletteringar	Linjär	50
Sanitet	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Installationer	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 446 424	3 374 316
Hyrer, bostäder	383 031	374 205
Hyrer, lokaler	275 376	333 363
Hyrer, garage	75 552	75 552
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 620	-7 648
Bränsleavgifter, bostäder	5 724	4 752
Debiterad fastighetsskatt-	4 000	4 000
Summa nettoomsättning	4 160 487	4 158 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	162 804	162 804
Övriga lokalintäkter	63 905	62 730
Övriga avgifter	6 336	6 336
Övriga ersättningar	16 344	13 332
Fakturerade kostnader	0	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Övriga rörelseintäkter	26 852	36 017
Summa övriga rörelseintäkter	276 241	282 835

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-334 904	-289 493
Reparationer	-656 880	-268 589
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 602	-153 262
Tomträttsavgäld	-343 300	-307 900
Försäkringspremier	-85 276	-85 223
Kabel- och digital-TV	-161 558	-265 537
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 302	0
Serviceavtal	0	-3 400
Obligatoriska besiktningar	0	-17 046
Snö- och halkbekämpning	-75 878	-37 499
Förbrukningsinventarier	-7 016	-13 649
Vatten	-141 294	-99 573
Fastighetsel	-147 380	-126 001
Uppvärmning	-1 066 990	-998 631
Sophantering och återvinning	-113 292	-99 967
Förvaltningsarvode drift	-217 513	-204 137
Summa driftskostnader	-3 508 184	-2 969 907

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-203 102	-182 416
IT-kostnader	-61 409	-50 305
Arvode, yrkesrevisorer	-41 338	-36 859
Övriga förvaltningskostnader	-70 320	-35 879
Kreditupplysningar	-156	-2 698
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 029	-15 485
Kontorsmateriel	-469	0
Telefon och porto	-4 366	-3 782
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-47
Medlems- och föreningsavgifter	-7 190	-7 040
Bankkostnader	-3 122	-3 217
Övriga externa kostnader	-834	-834
Summa övriga externa kostnader	-410 336	-338 563

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-99 840	-97 920
Sammanträdesarvoden	-14 060	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 028	-26 370
Sociala kostnader	-28 309	-31 318
Summa personalkostnader	-164 237	-183 608

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 321 812	-1 321 812
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 321 812	-1 321 812

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 818	10 174
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	105
Övriga ränteintäkter	0	-1 206
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 844	9 073



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	89 700 574	89 700 574
	89 700 574	89 700 574
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 700 574	89 700 574
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 981 079	-6 659 267
	-7 981 079	-6 659 267
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 321 812	-1 321 812
	-1 321 812	-1 321 812
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 302 891	-7 981 079
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 397 683	81 719 495
Varav		
Byggnader	80 397 683	81 719 495
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	4 180 000	4 180 000
Totalt taxeringsvärde	71 180 000	71 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 670 000</i>	<i>44 670 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 510 000</i>	<i>26 510 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	7 938	3 988
Momsfordringar	482	0
Summa övriga fordringar	8 420	3 988

dh
Sn

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	4 766
Förutbetalda försäkringspremier	72 155	70 845
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 161	50 283
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 705	286
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 992	18 915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	62 730
Förutbetald tomträttsavgäld	88 775	76 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286 788	284 800

Not 12 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	3 244 356	3 223 091
Transaktionskonto	1 877 531	1 505 448
Summa kassa och bank	5 121 886	4 728 539

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	22 676 261	22 742 623
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 391	-66 293
Lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-4 827 183	0
Långfristig skuld vid årets slut	17 807 687	22 676 330

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,75%	2021-08-17	4 855 254,00	0,00	28 071,00	4 827 183,00
SBAB	0,88%	2022-08-15	8 952 877,00	0,00	18 385,00	8 934 492,00
SBAB	0,92%	2023-08-15	8 934 492,00	0,00	19 906,00	8 914 586,00
Summa			22 742 623,00	0,00	66 362,00	22 676 261,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Mottagna depositioner	22 724	0
Skuld för moms	2 201	1 239
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Clearing	0	-2
Summa övriga skulder	24 925	1 297

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	12 447	11 913
Upplupna driftskostnader	0	7 968
Upplupna elkostnader	8 329	7 118
Upplupna vattenavgifter	36 437	33 990
Upplupna värmekostnader	42 606	39 788
Upplupna kostnader för renhållning	27 019	22 397
Upplupna revisionsarvoden	28 500	27 000
Upplupna styrelsearvoden	39 616	37 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 531	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 937	344 892
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	877 423	532 982

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	40 000 000	40 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

¹⁶
VÄLLINGBY 2021-10-19
Ort och datum



Lars Sjöberg



Tony Nilsson



Emma Wikblom



Akram Wirdi



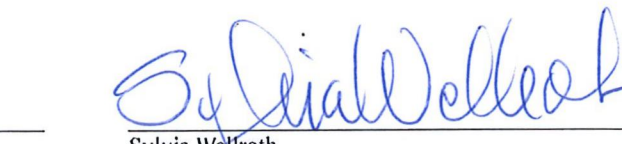
Robert Dackéus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-22

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Sylvia Wellroth
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 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

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 förmågan 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 eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 2020-07-01—2021-06-30 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 registrerat revisionsbolag 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 fortlöpa 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

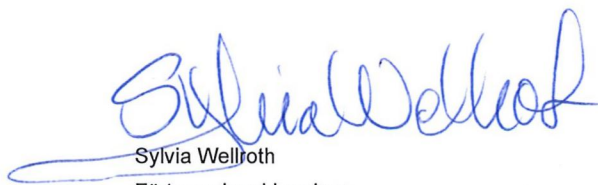
Solna den 22 november 2021

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Sylvia Wellroth

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.

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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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.

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.

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.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 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.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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.

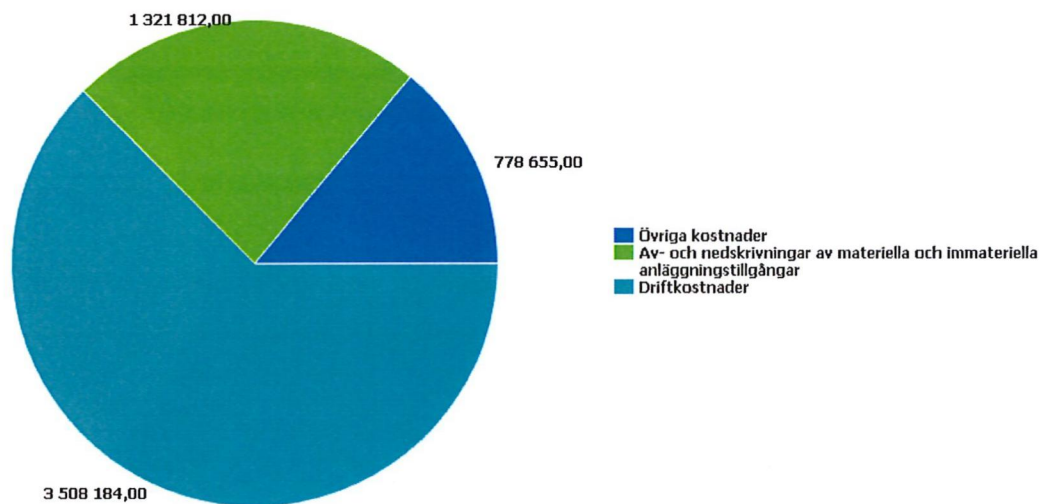
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 508 184	2 969 907
Övriga externa kostnader	410 336	338 563
Personalkostnader	164 237	183 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 321 812	1 321 812
Finansiella poster	204 082	232 121
Summa kostnader	5 608 651	5 046 010



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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet