

Årsredovisning

BRF Hektografen 2
Org nr: 769616-8918

2021-07-01 – 2022-06-30



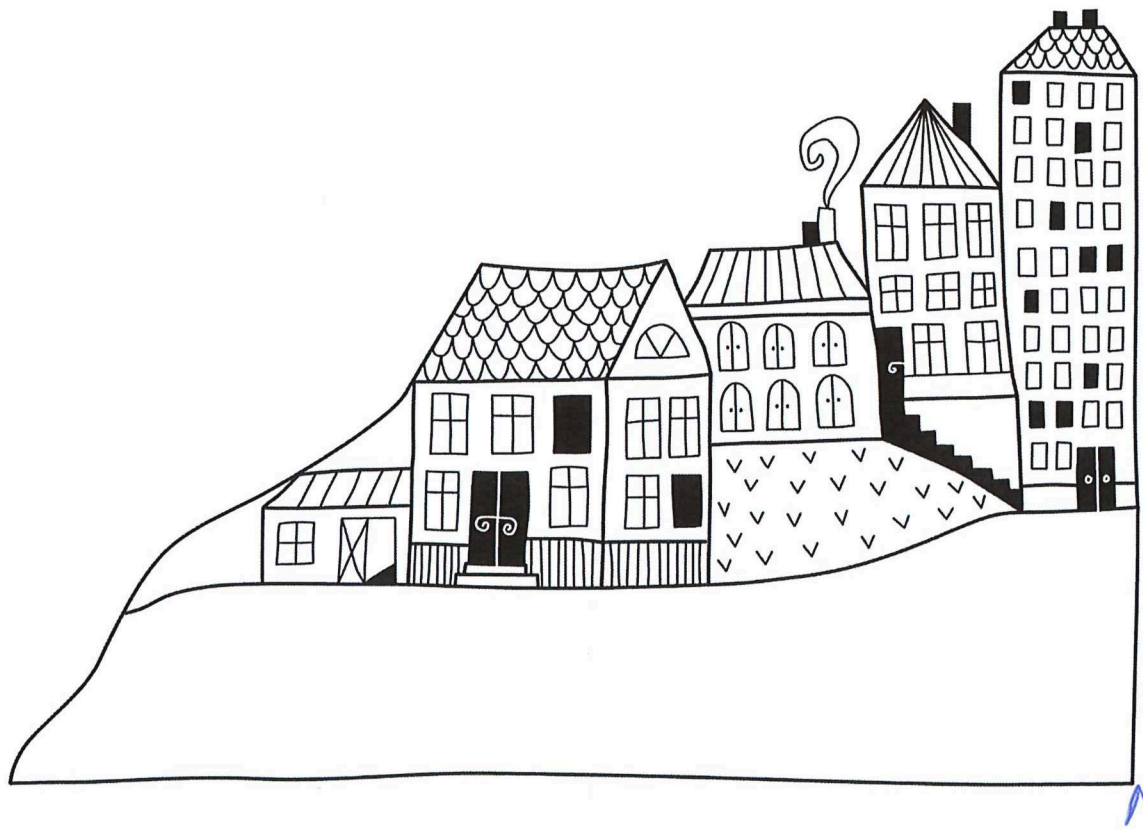
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hektografen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1 344 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 562 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
22	39	15	12	88	83

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage
5	5	8

Total tomtarea 5 220 m²

Total bostadsarea 5 134 m²

Varav hyresrätter 294 m²

Total lokalarea 436 m²

Årets taxeringsvärde	95 758 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 180 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,23 % 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	Tele2
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 400 tkr och planerat underhåll för 269 tkr. 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	268 656

Planerat underhåll

	År
Fasader, fönster, balkonger	2023 

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	2023
Tony Nilsson	Sekreterare/Vice ordförande	2023
Jesper Billqvist	Ledamot	2022
Akram Wirdi	Ledamot	2022
Robert Dackéus	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Lengmo	Suppleant	2022
Maria Alfredsson	Suppleant	2023
Hanna Säfstöm	Suppleant	2023
Filippa Möller	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Monica Husén	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
KPMG AB		Stämman
Adam Knutsson		Stämman
Valberedning		Utsedd av
Kenneth Johansson		Stämman
Eric Rällfors-Danielsson		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sålt en hyresrätt och nu återstår 5 stycken hyresrätter i föreningen.

I den pågående ombyggnader av lokaler så har det tillkommit 5 stycken bostadsrättslägenheter.

Under årets har större underhållsarbeten utförts:

Duvedsvägen 1-7: Relining av avloppsledning under källargolv.

Duvedsvägen 13: Den i många år krånglade avloppsledningen har bytts ut mellan källare och gatubrunn, ca 25 meter.

Duvedsvägen 13 : I samband med ombyggnad av lokal till lägenhet har grundisolering utförts.

Avloppsläckaget i lokalen Charm Spa färdigställdes och vår fastighetsförsäkring ersatte oss med en stor del av kostnaden

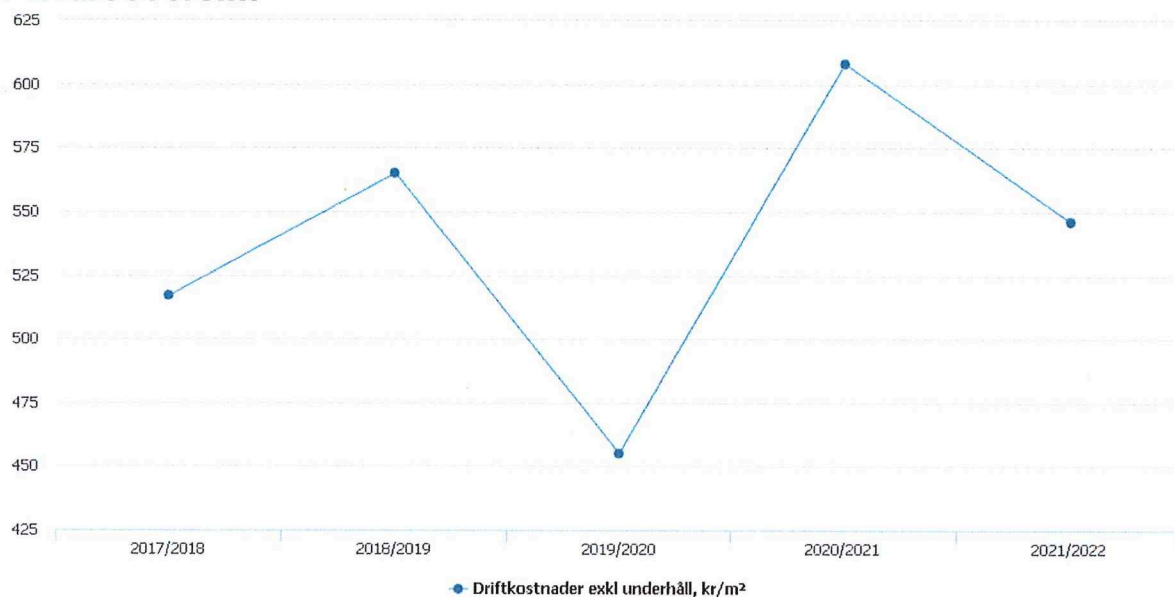
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 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 2022-07-01.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 252	4 160	4 159	4 100	4 105
Resultat efter finansiella poster	-782	-1 172	-605	-1 119	-869
Soliditet %	73	72	73	73	73
Likviditet %	39	453	461	401	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	546	608	455	565	517
Lån, kr/m²	3 833	4 344	4 344	4 070	4 081

*Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 39%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 453% till 478%. 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 872 989	5 772 866	2 792 716	-8 467 403	-1 171 923
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 171 923	1 171 923
Reservering underhållsfond			601 000	-601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-268 656	268 656	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	548 325	1 001 675			
Årets resultat					-781 953
Vid årets slut	63 421 314	6 774 541	3 125 060	-9 971 670	-781 953

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 639 326
Årets resultat	-781 953
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	268 656
Summa	-10 753 623

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 753 623**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 251 799	4 160 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	605 213	276 241
Summa rörelseintäkter		4 857 012	4 436 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 485 572	-3 508 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 255	-410 336
Personalkostnader	Not 6	-172 595	-164 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 317	-1 321 812
Summa rörelsekostnader		-5 448 739	-5 404 569
Rörelseresultat		-591 727	-967 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 136	4 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 362	-208 926
Summa finansiella poster		-190 226	-204 082
Resultat efter finansiella poster		-781 953	-1 171 923
Årets resultat		-781 953	-1 171 923

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	80 539 110	80 397 683
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 539 110	80 397 683
Summa anläggningstillgångar		80 539 110	80 397 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 247	63 905
Övriga fordringar	Not 10	13 326	8 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	365 346	286 788
Summa kortfristiga fordringar		385 919	359 113
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 373 601	5 121 886
Summa kassa och bank		5 373 601	5 121 886
Summa omsättningstillgångar		5 759 520	5 481 000
Summa tillgångar		86 298 630	85 878 683

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 195 855	68 645 855
Fond för yttre underhåll		3 125 060	2 792 716
Summa bundet eget kapital		73 320 915	71 438 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 971 670	-8 467 403
Årets resultat		-781 953	-1 171 923
Summa fritt eget kapital		-10 753 623	-9 639 326
Summa eget kapital		62 567 292	61 799 245
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 860 144	17 807 687
Summa långfristiga skulder		8 860 144	17 807 687
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 744 265	4 868 574
Leverantörsskulder		163 004	191 965
Skatteskulder		316 221	308 864
Övriga skulder	Not 14	26 643	24 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	621 061	877 423
Summa kortfristiga skulder		14 871 194	6 271 751
Summa eget kapital och skulder		86 298 630	85 878 683

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 627 802	3 446 424
Hyror, bostäder	353 160	383 031
Hyror, lokaler	222 554	275 376
Hyror, garage	75 552	75 552
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-7 962	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 672	-29 620
Rabatter	-15 711	0
Bränsleavgifter, bostäder	5 076	5 724
Debiterad fastighetsskatt-	4 000	4 000
Summa nettoomsättning	4 251 799	4 160 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	170 348	162 804
Övriga lokalintäkter	67 970	63 905
Övriga avgifter	6 336	6 336
Övriga ersättningar	27 882	16 344
Övriga rörelseintäkter	79 176	26 852
Försäkringsersättningar	253 501	0
Summa övriga rörelseintäkter	605 213	276 241

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-268 656	-334 904
Reparationer	-399 550	-656 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 619	-155 602
Tomträttsavgäld	-365 975	-343 300
Försäkringspremier	-87 596	-85 276
Kabel- och digital-TV	-220 181	-161 558
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 302
Obligatoriska besiktningar	-4 674	0
Snö- och halkbekämpning	-78 135	-75 878
Förbrukningsinventarier	-12 670	-7 016
Vatten	-179 464	-141 294
Fastighetsel	-234 304	-147 380
Uppvärmning	-1 096 618	-1 066 990
Sophantering och återvinning	-134 405	-113 292
Förvaltningsarvode drift	-242 724	-217 513
Summa driftskostnader	-3 485 572	-3 508 184

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-210 815	-203 102
IT-kostnader	-64 442	-61 409
Arvode, yrkesrevisorer	-39 000	-41 338
Övriga förvaltningskostnader	-49 255	-70 320
Kreditupplysningar	-210	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 883	-18 029
Kontorsmateriel	-1 176	-469
Telefon och porto	-4 456	-4 366
Medlems- och föreningsavgifter	-7 260	-7 190
Bankkostnader	-3 923	-3 122
Övriga externa kostnader	-35 834	-834
Summa övriga externa kostnader	-446 255	-410 336

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-101 850	-99 840
Sammanträdesarvoden	-15 020	-14 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 400	-22 028
Sociala kostnader	-29 325	-28 309
Summa personalkostnader	-172 595	-164 237

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 344 317	-1 321 812
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 344 317	-1 321 812

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 613	4 818
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	523	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 136	4 844

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	89 700 574	89 700 574
	89 700 574	89 700 574
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 485 744	0
	1 485 744	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 186 318	89 700 574
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 302 891	-7 981 079
	-9 302 891	-7 981 079
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 344 317	-1 321 812
	-1 344 317	-1 321 812
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 647 208	-9 302 891
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 539 110	80 397 683
Varav		
Byggnader	80 539 110	80 397 683
Taxeringsvärden		
Bostäder	92 000 000	67 000 000
Lokaler	3 758 000	4 180 000
Totalt taxeringsvärde	95 758 000	71 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 248 000</i>	<i>44 670 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 510 000</i>	<i>26 510 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	13 326	7 938
Momsfordringar	0	482
Summa övriga fordringar	13 326	8 420

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	77 206	72 155
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 247	52 161
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 383	54 705
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 140	18 992
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 970	0
Förutbetald tomträttsavgäld	92 400	88 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 346	286 788

Not 12 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	3 282 919	3 244 356
Transaktionskonto	2 090 682	1 877 531
Summa kassa och bank	5 373 601	5 121 886

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	22 604 409	22 676 261
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 888	-41 391
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 711 377	-4 827 183
Långfristig skuld vid årets slut	8 860 144	17 807 687

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,88%	2022-08-15	8 934 492,00	0,00	19 906,00	8 914 586,00
SBAB	1,27%	2022-11-17	4 827 183,00	0,00	30 392,00	4 796 791,00
SBAB	0,92%	2023-08-15	8 914 586,00	0,00	21 554,00	8 893 032,00
Summa			22 676 261,00	0,00	71 852,00	22 604 409,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Mottagna depositioner	22 724	22 724
Skuld för moms	1 753	2 201
Skuld sociala avgifter och skatter	2 166	0
Summa övriga skulder	26 643	24 925

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 431	12 447
Upplupna elkostnader	32 687	8 329
Upplupna vattenavgifter	41 541	36 437
Upplupna värmekostnader	24 964	42 606
Upplupna kostnader för renhållning	30 917	27 019
Upplupna revisionsarvoden	30 000	28 500
Upplupna styrelsearvoden	49 111	39 616
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 800	338 531
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 619	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 990	343 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	621 061	877 423

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
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

VÄLLINGBY 2022-10-20

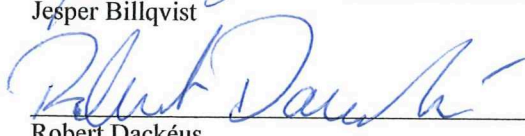
Ort och datum


Lars Sjöberg


Tony Nilsson

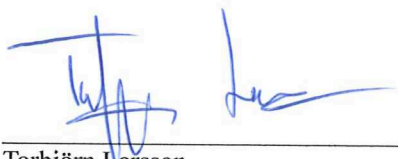

Jesper Billqvist

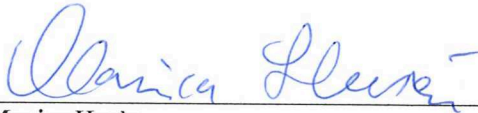

Akram Wirdi


Robert Dackéus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-25

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Monica Husén
Förtroendevald revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hektografen 2 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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. Risker 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 in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2021-07-01—2022-06-30 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 förlöpande 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 25 november 2022

KPMG AB



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 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

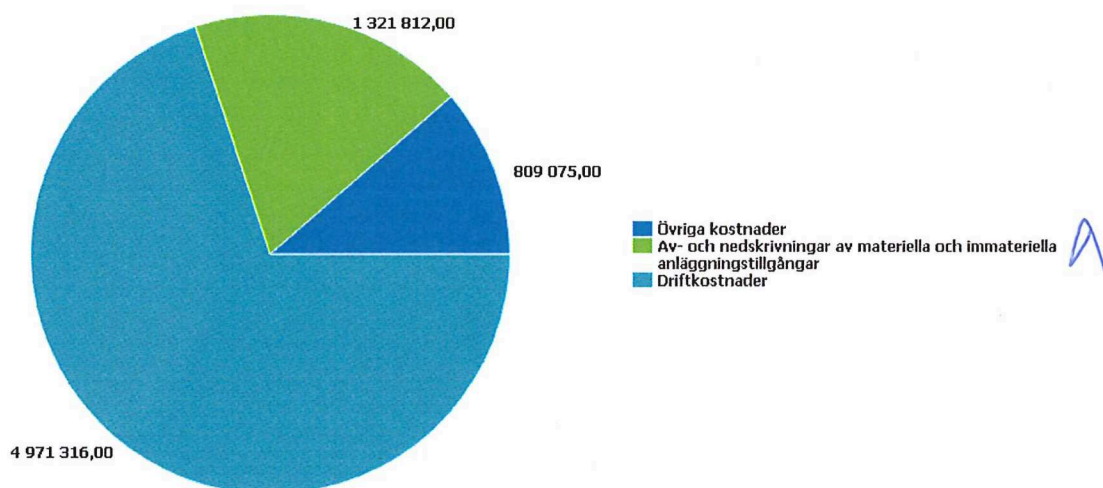
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 971 316	3 508 184
Övriga externa kostnader	446 255	410 336
Personalkostnader	172 595	164 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 321 812	1 321 812
Finansiella poster	190 226	204 082
Summa kostnader	7 102 203	5 608 651



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

